



# Bestemmingsplan

‘De Vinnen 4 – 4a en Het Laar ong. te Maarheeze’

## Toelichting

---

### LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3  
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051  
Tel. : 06 31 58 00 26  
E-mail : [linda@lsplanadvies.nl](mailto:linda@lsplanadvies.nl)  
Website : [www.lsplanadvies.nl](http://www.lsplanadvies.nl)

---



# Bestemmingsplan

## ‘De Vinnen 4 – 4a en Het Laar ong. te Maarheeze’

### Plangegevens

---

|                |   |                                                |
|----------------|---|------------------------------------------------|
| Plannaam       | : | De Vinnen 4 – 4a en Het Laar ong. te Maarheeze |
| Gemeente       | : | Cranendonck                                    |
| IMRO-code      | : | NL.IMRO.1706.BPBG3095-VAS1                     |
| Status         | : | Vastgesteld                                    |
| Opgesteld door | : | ing. L.M.M. Soetens                            |
| Projectnr.     | : | 2108                                           |
| Datum          | : | April 2024                                     |

---



# INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                                                       | <b>4</b>   |
| 1.1 Aanleiding en doel .....                                                                   | 4          |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....                                                      | 6          |
| 1.3 Leeswijzer .....                                                                           | 6          |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING .....</b>                                                               | <b>8</b>   |
| 2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving.....                                  | 8          |
| 2.2 Nadere beschrijving planvoornemen .....                                                    | 12         |
| 2.3 Geldend bestemmingsplan .....                                                              | 20         |
| 2.4 Verkeer en parkeren .....                                                                  | 23         |
| 2.5 Duurzaamheid .....                                                                         | 23         |
| <b>3. BELEIDSKADER .....</b>                                                                   | <b>25</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                                                           | 25         |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                                    | 25         |
| 3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).... | 27         |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                               | 27         |
| 3.2 Provinciaal beleid.....                                                                    | 28         |
| 3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.....                                      | 28         |
| 3.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ .....                                          | 29         |
| 3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....                                          | 31         |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                                                  | 36         |
| 3.3.1 Visie Cranendonck 2009 - 2024.....                                                       | 36         |
| 3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck.....                         | 37         |
| 3.3.3 Visie bebouwingsconcentraties.....                                                       | 38         |
| 3.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009 .....                         | 40         |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                                                              | <b>45</b>  |
| 4.1 Bodem.....                                                                                 | 45         |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering.....                                                           | 48         |
| 4.3 Veehouderijen en milieuzonering - geur .....                                               | 52         |
| 4.4 Veehouderijen en volksgezondheid.....                                                      | 56         |
| 4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen .....                                              | 59         |
| 4.6 Wegverkeerslawaaï .....                                                                    | 60         |
| 4.7 Waterhuishouding .....                                                                     | 63         |
| 4.8 Luchtkwaliteit .....                                                                       | 73         |
| 4.9 Natuurgebieden .....                                                                       | 74         |
| 4.10 Flora en fauna.....                                                                       | 77         |
| 4.11 Externe veiligheid .....                                                                  | 79         |
| 4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen .....                                      | 84         |
| 4.13 Cultuurhistorie.....                                                                      | 85         |
| 4.14 Archeologie .....                                                                         | 88         |
| 4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling .....                              | 94         |
| <b>5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....</b>                                                      | <b>96</b>  |
| 5.1 Opbouw bestemmingsplan .....                                                               | 96         |
| 5.2 Toelichting verbeelding.....                                                               | 96         |
| 5.3 Toelichting regels.....                                                                    | 97         |
| <b>6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE .....</b>                                                   | <b>99</b>  |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid en grondexploitatie .....                                       | 99         |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure .....                                        | 99         |
| 6.2.1 Procedure algemeen.....                                                                  | 99         |
| 6.2.2 Omgevingsdialoog .....                                                                   | 99         |
| 6.2.3 Vooroverleg.....                                                                         | 100        |
| 6.2.4 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen .....                                              | 100        |
| <b>BIJLAGEN.....</b>                                                                           | <b>101</b> |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Ten zuidwesten van Maarheeze, in het buitengebied, ligt de bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen. In deze bebouwingsconcentratie is één intensieve veehouderij, gevestigd op een drietal locaties aanwezig (gekoppeld agrarisch bouwvlak), in eigendom van en in exploitatie door initiatiefnemer. Het betreft de varkenshouderijlocaties De Vinnen 4, De Vinnen 4a en Het Laar ongenummerd (nabij Het Laar 9a) te Maarheeze. Toebehorend aan deze varkenshouderijlocaties is er sprake van een bestaande bedrijfswoning (De Vinnen 4a) en een mantelzorgwoning (De Vinnen 4m). Initiatiefnemer heeft besloten om definitief deel te nemen aan de subsidieregeling ‘Sanering varkenshouderijen’ (‘warme sanering varkenshouderijen’). Deze subsidieregeling draagt bij aan het verminderen van de geuroverlast, het verbeteren van de leefomgeving en het terugdringen van emissies (zoals ammoniak, geur en stof). De regeling is gericht op veedichte gebieden in Oost- en Zuid-Nederland. Hierdoor wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en de stallen gesloopt. Tevens wordt de omgevingsvergunning activiteit milieu ingetrokken. In samenhang met de beëindiging en sloop van deze agrarische bedrijfslocaties is door initiatiefnemer gezocht naar een passende herbestemming. Hiertoe is initiatiefnemer in overleg getreden met gemeente Cranendonck, met een positief principebesluit tot gevolg d.d. 14 juli 2020 (zaaknummer 1278108/1291434). De gemeenteraad heeft tevens positief besloten over de voorgenomen ontwikkeling d.d. 7 juni 2022 (raadsbesluit 2022-236320).

Doelstelling is om op deze drie beëindigingslocaties in totaal 6 ruimte-voor-ruimtetoningen te realiseren. Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning De Vinnen 4a herbestemd van agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. De mantelzorgwoning De Vinnen 4m blijft behouden als bijgebouw bij één van de ruimte-voor-ruimtekavels (kavel 5), waarbij mantelzorg blijvend is toegestaan onder de voorwaarden uit het Besluit omgevingsrecht. Bij deze totaalontwikkeling is daarbij nadrukkelijk aandacht voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit.

Op navolgende afbeelding is de beoogde situatie weergegeven, evenals de gehanteerde kavelnummers. Het betreft in totaal 6 ruimte-voor-ruimtekavels, elk voor de bouw van één woning met bijbehorende bouwwerken. Het plan voorziet tevens in de aanleg van diverse groenstroken ter landschappelijke inpassing.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in passende bepalingen om het planvoornemen te faciliteren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de huidige agrarische (intensieve veehouderij) bouwvlakken te wijzigen, zodat de voorgenomen woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. In voorliggende toelichting wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan beoordeeld.



Afbeelding 1: Voorgenomen invulling plangebied met benoeming kavelnummers ruimte-voor-ruimtewoningen en kadastrale ondergrond. (Bron: Stedenbouwkundig plan, Van Plan)



## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van de kern Maarheeze, in het buitengebied. Op Afbeelding 2 is het plangebied globaal omkaderd weergegeven.

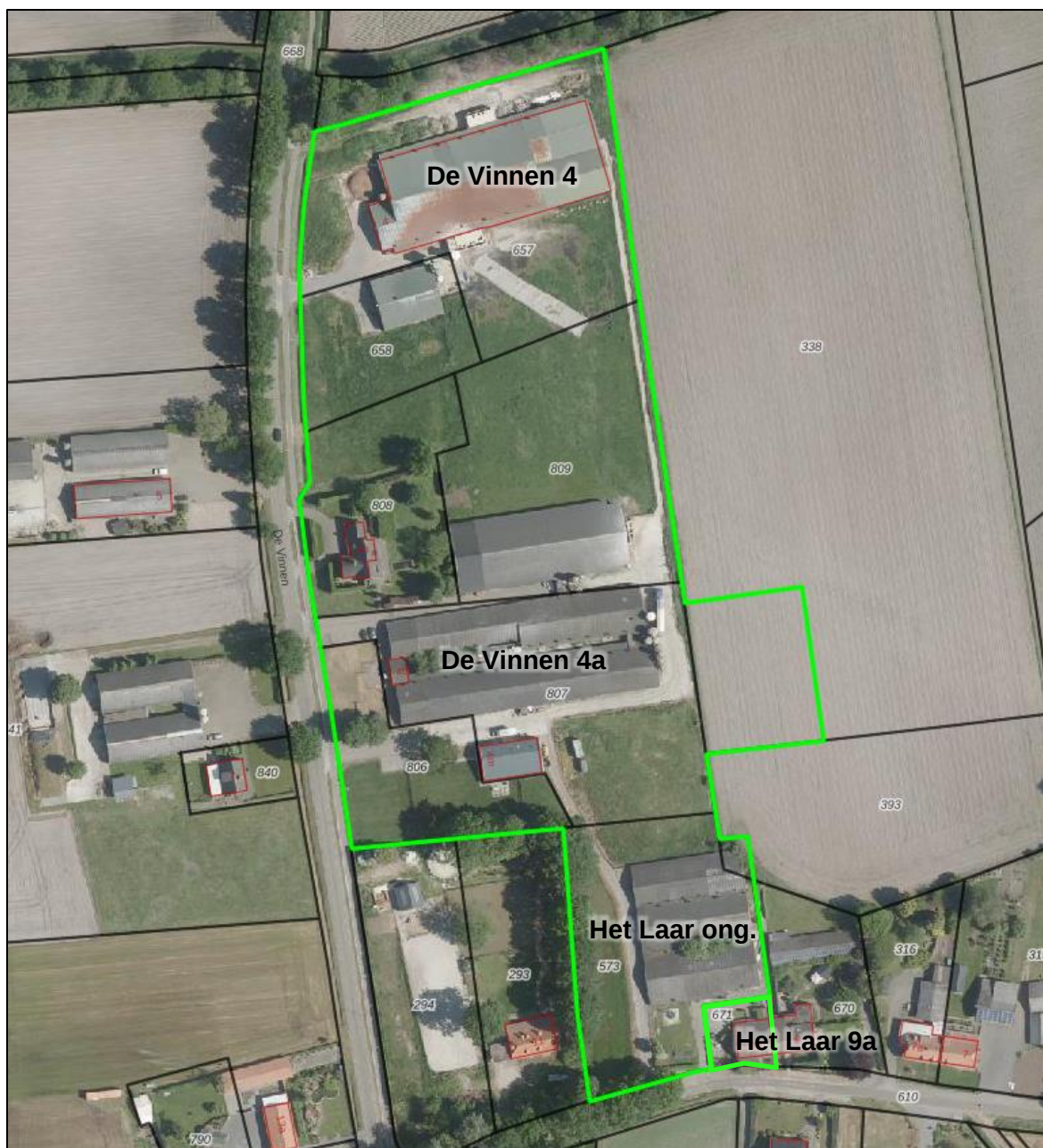
In het plangebied bevinden zich de drie deellocaties De Vinnen 4, De Vinnen 4a – 4b en Het Laar ong. (nabij Het Laar 9a), 6026 PZ te Maarheeze, als toebehorend aan één intensieve veehouderij (gekoppeld bouwvlak). Op de bedrijfslocatie De Vinnen 4a – 4b is ook een bedrijfswoning (De Vinnen 4a) aanwezig, evenals de mantelzorgwoning De Vinnen 4m.

De gronden van het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie E, perceelnummers 657, 658, 806, 807, 808, 809, 573. Daarnaast zijn de gronden gemeente Maarheeze, sectie E, perceelnummers 393, 338 ook deels in het plangebied gelegen daar de huidige agrarische bouwvlakken deels op deze gronden zijn gelegen en hier dienen te worden wegbestemd. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 3,76 hectare.

Aanvullend is het perceel van de woning Het Laar 9a, 6026 RX te Maarheeze, aan het plangebied toegevoegd. Dit betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Maarheeze, sectie E, perceelnummer 671, met een oppervlakte van circa 505 m<sup>2</sup>. Dit perceel maakt geen onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Dit perceel is echter in onderhavig bestemmingsplan opgenomen daar deze woning nu beschikt over een in omvang gering woonperceel (bestemmingsvlak 'Wonen'). Door de sloop van de achtergelegen varkensstallen kan dit woonperceel (de toegekende woonbestemming) nu gedeeltelijk worden vergroot tot een courante omvang.

## 1.3 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het planvoornemen ingeleid, waarbij de aanleiding, het doel en de ligging en begrenzing van het plangebied kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het planvoornemen en de omgeving. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het planvoornemen aan respectievelijk het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische plantoelichting opgenomen en in het laatste hoofdstuk worden de uitvoerbaarheid en procedure besproken.



Afbeelding 2: Ligging plangebied (globaal groen omkaderd) op kadastrale kaart i.c.m. luchtfoto. (Bron: PDOK viewer)

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving

#### Omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, in de bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen en ten zuidwesten van de kern Maarheeze. Op Afbeelding 3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van een ruimere omgeving weergegeven. De kern van Maarheeze is gelegen op een afstand van circa 350 meter in noordelijke en noordoostelijke richting. Tussen Maarheeze en het plangebied bevindt zich de Rijksweg A2. In westelijke richting is de kern van Soerendonck gelegen op circa 1,7 kilometer. In westelijke richting bevindt zich tevens het natuurgrenspark De Groote Heide en het Buulderbroek met de beek Buulder Aa. De bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen kent een gemengd gebruik, met een menging tussen agrarische bedrijfslocaties, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid. Door het plangebied loopt een ondergrondse olieleiding, in beheer bij Petrochemical Pipeline Services (PPS).

De bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen vormt een grofkorrelig agrarisch bebouwingscluster in het open buitengebied. Grootchalige bedrijfsgebouwen staan op ruime onderlinge afstand van elkaar, waardoor vooral aan de westkant de relatie met het buitengebied goed is. Aan de noordkant is de relatie met het buitengebied beperkt door de aaneengesloten bebouwing. De ruimtelijke samenhang en identiteit van de bebouwingsconcentratie is beperkt. Verder zijn de verschillende kavels matig ingepast in het landelijk gebied.



Afbeelding 3: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) ten opzichte van een ruimere omgeving. (Bron: Topo Tijdreis)

### *Huidige situatie plangebied*

Op navolgende afbeeldingen zijn weergaves opgenomen van de huidige situatie in het plangebied. Er is sprake van een intensieve veehouderij (varkenshouderij), gevestigd op een drietal locaties, welke samen milieukundig één inrichting vormen (en zijn gelegen op één gekoppeld agrarisch bouwvlak). De omgevingsvergunning (activiteit milieu en verklaring van geen bedenkingen natuur Wet natuurbescherming (Natura 2000)), als verleend d.d. 15 september 2016 (nr. 1528377), bood de vergunningrechten voor het houden van in totaal:

- 3.524 vleesvarkens;
- 1.628 gespeende biggen;
- 477 guste en dragende zeugen;
- 132 kraamzeugen;
- 192 opfokzeugen;
- 2 dekberen;
- 2 herten.

Deze dieren aantallen en -categorieën, in combinatie met de vergunde huisvestingssystemen, corresponderen met de totale emissies:

- 7.830,26 kg NH<sub>3</sub>/jaar (ammoniak);
- 81.806,1 OUE/s (geur);
- 507,097 kg PM<sub>10</sub>/jaar (fijnstof).

Deze emissies leverden een belangrijke bijdrage aan de achtergrondbelasting van geur in o.a. de kern van Maarheeze, zie hiertoe ook Afbeelding 7. Met beëindiging van het bedrijf wordt deze geurbelasting dan ook fors verminderd en vindt een verbetering van het woon- en leefklimaat plaats.

De aanwezige stalgebouwen hebben een gezamenlijke omvang van circa 0,96 hectare. Naast de agrarische opstallen is er sprake van de bestaande bedrijfswoning De Vinnen 4a en een bestaande schuur met in pandig een mantelzorgwoning, De Vinnen 4m.

Zoals in de inleiding benoemd neemt initiatiefnemer deel aan de subsidieregeling 'Sanering varkenshouderijen' ('warme sanering'). Ten behoeve van deze regeling wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en worden de stallen gesloopt. Medio 2022 zijn de stallen volledig gesloopt. In samenhang met deze regeling en de bedrijfsbeëindiging dient de locatie te worden voorzien van een passende herbestemming.



Afbeelding 4: Streetview-weergave locatie De Vinnen 4 (Bron: Google Streetview, april 2021)



Afbeelding 5: Streetview-weergave locatie De Vinnen 4a – 4b – 4m. (Bron: Google Streetview, april 2021)



Afbeelding 6: Foto-weergave locatie Het Laar ong. (Bron: Ecologische quickscan, Brabant Eco)

Achtergrondbelasting geur februari 2021

- zeer goed 0-3
- goed 3-7
- redelijk goed 7-13
- matig 13-20
- tamelijk slecht 20-28
- slecht 28-35
- zeer slecht 35-50
- extreem slecht 50->

Toelichting  
Bestemmingsplan 'De Vinnen 4 – 4a en Het Laar ong. te Maarheeze'

## 2.2 Nadere beschrijving planvoornemen

De beoogde invulling van het plangebied is inzichtelijk gemaakt op het stedenbouwkundig plan, als opgenomen in Afbeelding 1 en Afbeelding 8. Een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, met een toelichting, de randvoorwaarden die als basis zijn gehanteerd, de groenstructuren, en globale kavelgroottes zijn in volledigheid opgenomen in Bijlage 1. Dit stedenbouwkundige plan is vervolgens verder uitgewerkt tot enerzijds een beeldkwaliteitplan (Bijlage 2) en een landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 3). Navolgend wordt het planvoornemen per onderdeel nader toegelicht.

### Stedenbouwkundig plan

In het plangebied worden in totaal 6 ruimte-voor-ruimte kavels gerealiseerd. Per kavel mag één woning (inhoud maximaal 900 m<sup>3</sup>), met bijbehorende bouwwerken (oppervlakte maximaal 90 m<sup>2</sup>), worden gerealiseerd. Kavel 1 t/m 5 worden gesitueerd en ontsloten aan De Vinnen en kavel 6 aan Het Laar. Deze woningen worden gerealiseerd met behulp van de ruimte-voor-ruimteregeling, hiervoor worden ruimte-voor-ruimtetitels aangekocht. De bestaande woning De Vinnen 4a blijft behouden, maar wordt herbestemd van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Om te komen tot de beoogde invulling van het plangebied zijn de bestaande stedenbouwkundige randvoorwaarden en milieukundige uitgangspunten als basis gehanteerd. Door de gemeente is in 2019 een stedenbouwkundige visie opgesteld (aanvullend op overige visiedocumenten), wat de basis heeft gevormd voor de verdere uitwerking van de plannen. Deze visie is onderdeel geweest van het raadsbesluit omtrent onderhavige ontwikkeling d.d. 7 juni 2022 (besluitnummer 2022-236320). De randvoorwaarden (en de wijze van verwerking in onderhavig plan) kunnen als volgt worden samengevat.

#### *Ruimtelijke randvoorwaarden*

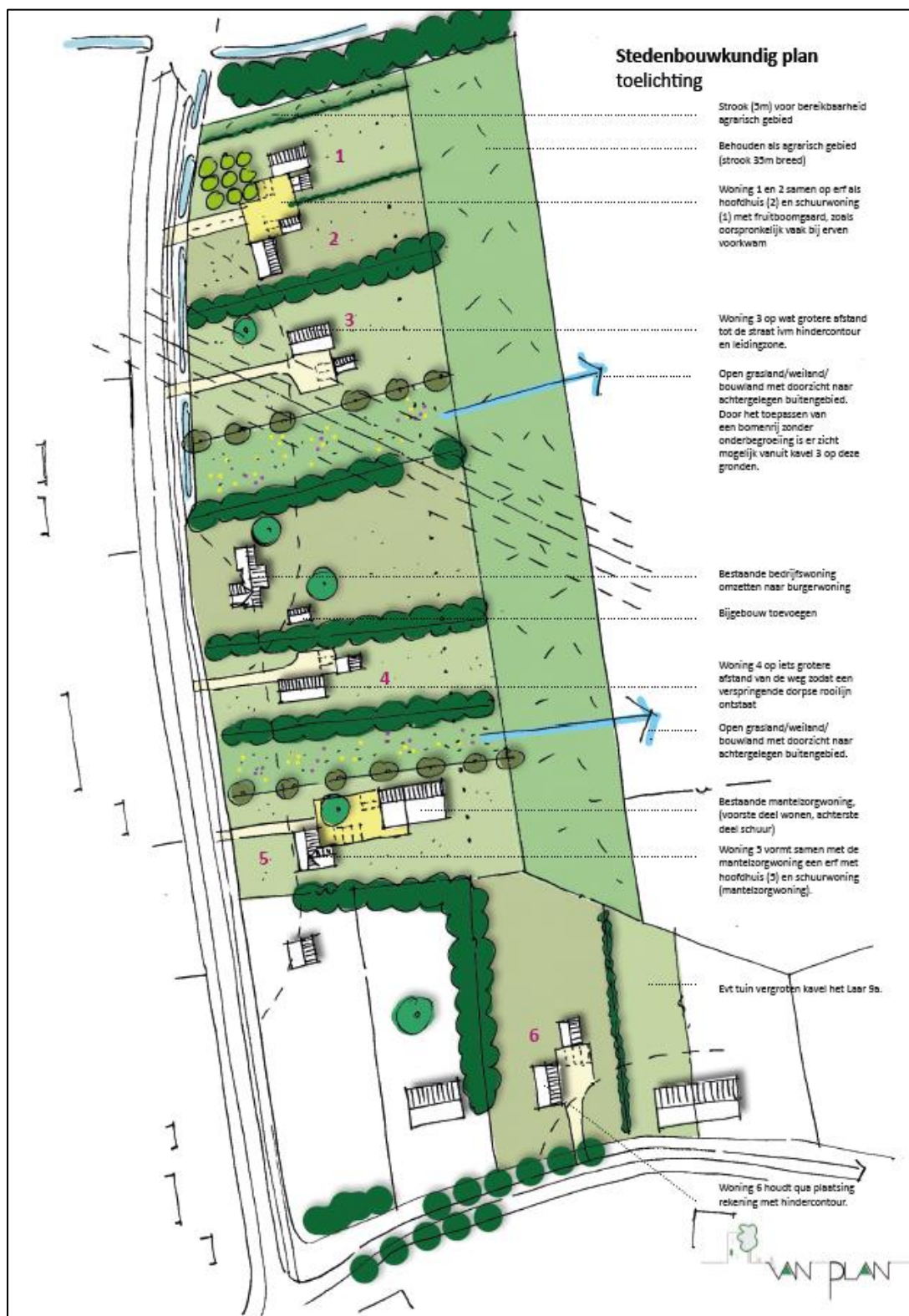
- Te behouden openheid / transparantie richting het achtergelegen gebied: Er zijn twee open doorzichten toegepast, zoals in de gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten is aangegeven. Deze openheid wordt bovendien juridisch-planologisch geborgd middels het landschappelijk inpassingsplan en een voorwaardelijke verplichting in de regels.
- Achterste rooilijn uit gemeentelijke visie bebouwingsconcentraties: De bebouwing wordt ruimschoots voor de achterste rooilijn gerealiseerd. Dit wordt bovendien als zodanig geborgd in het bestemmingsplan middels een gevelliijn, waarachter geen gebouwen meer zijn toegestaan.
- De bebouwing ligt primair aan de weg: Dit is verwerkt in het stedenbouwkundige plan, aangevuld met de hindercontouren van overige functies. Hierbij is gekozen voor een dorpse verspringende verdeling. Deze verspringende rooilijnen worden in het bestemmingsplan geborgd middels het vastleggen van bouwvlakken voor de te realiseren woningen.
- Eventueel toepassen van de stedenbouwkundige systematiek van erven met typologieën 'hoofdhuis' en 'schuurwoning': Deze systematiek is toegepast, zoals nader is uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan.

#### *Milieukundige randvoorwaarden*

- Het vrijwaren van de contouren van 50 meter (Wet geurhinder en veehouderij i.r.t. ruimte-voor-ruimte kavels op beëindigingslocaties) vanaf de bouwvlakken van de veehouderijen De Vinnen 5, De Vinnen 7 en Het Laar 8 / 10. Deze afstand wordt gevrijwaard door te kiezen voor bouwvlakken waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden, waarbij deze bouwvlakken tenminste buiten de 50 meter-contour zijn gesitueerd.
- De belemmeringszone van de olieleiding die door het gebied loopt. Met de situering van de nieuwe woningen en de groenstructuren is rekening gehouden met de aanwezigheid van de leiding en de bijbehorende beschermingszones.

Op het oostelijke deel van het plangebied zal een strook van circa 35 meter breed een agrarische functie behouden (landbouwgrond / grasland), maar zonder toegestane bebouwing. Dit ter versterking van de beleving van het open gebied aan de oostelijke zijde van de bebouwingsconcentratie en omdat

anders de woonkavels te diep worden. De nieuwe kavels krijgen een variërende kavelgrootte van circa 1.900 m<sup>2</sup> tot 3.600 m<sup>2</sup>. Deze kavelgrootte is mede tot stand gekomen, door rekening te houden met de ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden (zie nader toegelicht in Bijlage 1), waardoor delen van de bestemmingsvlakken (met name aan de voorzijde) niet benutbaar zijn voor de bouw van woningen.



Afbeelding 8: Stedenbouwkundig plan beoogde situatie (Bron: Stedenbouwkundig plan, Van Plan, Bijlage 1)



## Beeldkwaliteit

In de huidige situatie is de ruimtelijke samenhang en de identiteit van de bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen beperkt. Er is geen samenhang in bebouwing aanwezig en de bestaande opstallen belemmeren de doorzichten richting het achtergelegen landelijk gebied. De toekomstige ontwikkeling kan deze samenhang versterken. Het beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat er een eenheid ontstaat in de nieuw te bouwen woningen.

In het beeldkwaliteitplan, als in volledigheid opgenomen in Bijlage 2, wordt het gewenste beeld geschetst van de nieuwe woningen en de erfinrichting. Dit document bevat een set spelregels omtrent o.a. situering, oriëntatie, massa en materialisering. Het beeldkwaliteitplan is bovendien in de regels geborgd als verplicht toe te passen bij de bouwplannen. Het dient daarbij als inspiratiebron, afwijken is toegestaan mits gemotiveerd en mits een vergelijkbare kwalitatieve staat van stedenbouwkundige en architectonische inrichting wordt bereikt.

De nieuwe woningen worden geplaatst op ruime kavels. Het beeld van woningen op erven sluit aan bij het agrarische verleden van de plek. Een erf is van oudsher opgebouwd uit een (hoofd)huis, met daarachter de schuren en stallen. Dit principe wordt doorgetrokken in het nieuwe plan.

Hiertoe wordt de typologie 'hoofdhuis' en 'schuurwoning' toegepast. Op navolgende afbeelding is per kavel aangegeven welke typologie hier beoogd wordt. Tevens zijn enkele voorbeelden van beide typologieën opgenomen. Woning 2, 4, 5 en 6 worden uitgevoerd als 'hoofdhuis' op het erf. Woning 1 vormt de 'schuurwoning' bij kavel 2. De bestaande mantelzorgwoning (reeds uitgevoerd in de typologie schuur) blijft behouden en wordt de 'schuurwoning' bij kavel 2. Woning 3 wordt eveneens uitgevoerd als 'schuurwoning'. Deze woning ligt op grote afstand van de weg, net zoals de schuren en stallen over het algemeen. Door deze ligging, refereert de woning aan de schuren die vroeger los in het veld stonden (veldschuren) voor vee of opslag van landbouwwerktuigen. Door de gekozen typologieën per kavel ontstaat bovendien een afwisselend totaalbeeld met een aangename variatie in woningtypes. De spelregels en voorwaarden per type zijn nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan.

De rooilijn van de woningen verspringt, mede wegens het in acht nemen van de milieukundige randvoorwaarden. Deze verspringende rooilijn is echter mede passend bij een dorpse setting. Het variëren in nokrichtingen, zoals in Afbeelding 9 is opgenomen, draagt tevens bij aan de dorpse ongedwongen sfeer, waarbij buurten niet planmatig zijn gebouwd maar door de tijd tot stand zijn gekomen.

Aanvullend op de regels voor beeldkwaliteit voor de nieuwe woningen en bijbehorende bouwwerken is in het beeldkwaliteitplan ook aandacht besteed aan de beoogde terreininrichting. Erfafscheidingen aan de straatzijde dienen te bestaan uit lage hagen in een gebiedseigen soort. Erfafscheidingen op de overige perceelsgrenzen bestaan uit een open erfafscheiding (bijvoorbeeld hekwerk, of gaashekwerk) of een groene erfafscheiding (bijvoorbeeld hagen, al dan niet in combinatie met hekwerk / gaaswerk). Dichte muren of schuttingen zijn niet toegestaan.

Het is wenselijk om de inritten op een landelijke manier vorm te geven, met bijvoorbeeld gebakken klinkers, keien, karrensporen of grind. Op eigen terrein dient tenminste te worden voorzien in parkeergelegenheid voor 2 auto's. Ten aanzien van kavel 6 geldt dat de (eventueel te verplaatsen) oprit voor deze woning niet ten koste mag gaan van de gemeentebomen langs Het Laar (het betreft een 8-tal eikenbomen aan de noordzijde van deze weg). Hier zal bij de uitvoering rekening mee worden gehouden.



Afbeelding 9: Beeldkwaliteitplan met typologie per kavel (Bron: Beeldkwaliteitplan, Van Plan, Bijlage 2)



Afbeelding 10: Enkele voorbeelden typologie 'Hoofdhuis' (afbeeldingen links) en typologie 'Schuurwoning' (afbeeldingen rechts). (Bron: Beeldkwaliteitplan, Van Plan, Bijlage 2)



## **Landschappelijke inrichting en kwaliteitsverbetering landschap**

### *Landschappelijke inrichting*

De nieuwe stedenbouwkundige structuur is zo opgebouwd dat woonkavels worden afgewisseld met groenstroken en open graslanden. De percelen liggen loodrecht op de wegen De Vinnen en Het Laar. Hierbij worden de aanwezige richtingen in het landschap gevolgd. Over de open graslanden zijn doorzichten naar het achterliggende agrarische gebied opgenomen. De woonkavels zijn vormgegeven als erven en van elkaar gescheiden door groenstructuren.

De belangrijkste groenstructuren zijn uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan, als in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 3. Een uitsnede hiervan is opgenomen in navolgende afbeelding. De belangrijkste groenstructuren zijn navolgend uitgewerkt, waarbij de nummering correspondeert met de tekening in Afbeelding 11.

1. Houtsingel: Het betreft een lijnvormig landschapselement tussen de erven, met een breedte van 5 m. Deze houtsingel bestaat uit een bomenrij, met een onderlaag van grote heesters. Hierdoor ontstaat een dichte groene structuur.
2. Bomenrij: Het betreft een lijnvormig landschapselement, bestaande uit een bomenrij, zonder onderbegroeiing. Hierdoor blijft een ruimtelijke samenhang en beleving tussen de kavels en de naastgelegen gronden behouden.
3. Fruitboomgaard: Bij kavel 1 wordt een fruitboomgaard gerealiseerd van hoogstam fruitbomen. Dit is een landschapselement zoals bij vroegere agrarische erven werd toegepast. De onderbegroeiing bestaat uit (bloemrijk of kruidenrijk) grasland.
4. Grasland: Op deze gronden wordt geborgd dat de ondergrond uit grasland dient te bestaan, om de openheid en de doorzichten naar het achtergelegen buitengebied te waarborgen. Deze gronden mogen eventueel ook gebruikt worden als weide (paarden of kleindieren).
5. Groene erfafscheiding: Op de grenzen van de kavels wordt gekozen voor een groene erfafscheiding, bestaande uit een landelijke hoge knip- of scheerheg, eventueel in combinatie met tussengelegen gaaswerk of open hekwerk (wegens veiligheid).
6. Grasstrook: Op de noordelijke perceelsgrens is het wenselijk om een 5 m brede strook open te laten ten behoeve van de bereikbaarheid (met landbouwvoertuigen) van het achtergelegen agrarisch gebied.
7. Bestaande inheemse landschapsboom: Op het erf van kavel 5 is een bestaande landschapsboom aanwezig. Het is wenselijk om deze boom te behouden.
8. Bestaande landschapsbomen (kastanjes): In het plangebied zijn twee volwassen kastanjabomen aanwezig, waarbij het wenselijk is om deze te behouden. Doordat het volwassen bomen betreft hebben deze bomen geen nadelige invloed op de gewenste openheid richting het achterland, daar onder de boomkronen kan worden doorgekeken.

De aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels.



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan (Bron: Landschappelijk inpassingsplan, Van Plan, Bijlage 3)

### *Kwaliteitsverbetering landschap*

In de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn de spelregels opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ruimte-voor-ruimte woningen. In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is o.a. het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Hierbij is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Gemeentes kunnen dit provinciale vereiste nader uitwerken in gemeentelijke beleidsregels.

Voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning is per kavel een bouwtitel benodigd. Een dergelijke bouwtitel kon worden verkregen bij een aantoonbare aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit, welke per kavel (en per titel) moest voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Als aan voornoemde voorwaarden werd voldaan, konden bouwtitels worden gegenereerd. Ten behoeve van onderhavig plan worden 6 bouwtitels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, waarbij per bouwtitel is voldaan aan de bovengenoemde vereisten. Door het voldoen aan bovengenoemde voorwaarden is er sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit, waaronder een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Om die reden is in artikel 3.79 van de IOV bepaald dat indien toepassing wordt gegeven aan o.a. de ruimte-voor-ruimteregeeling, dat reeds is voldaan aan de provinciale verplichting voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten opzichte van overige ruimtelijke ontwikkelingen is bij ruimte-voor-ruimte woningen dus afwijkend dat, naast de benodigde bouwtitels, geen verdere ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gevraagd. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie geborgd door de voorwaarden die verbonden zijn aan het verkrijgen van een bouwtitel. Wel wordt gevraagd om een goede landschappelijke inpassing bij de te bouwen woningen in acht te nemen. Dit is in het stedenbouwkundig plan en landschappelijk inpassingsplan geborgd, zoals voorgaand reeds uitgebreid toegelicht. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt bovendien als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruik van de nieuwe woonkavels. Hierdoor wordt



een goede landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimtekevels verzekerd en is voldaan aan het vereiste hieromtrent in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Voor de herbestemming van de bedrijfswoning De Vinnen 4a naar een burgerwoning wordt eveneens voldaan aan het vereiste van kwaliteitsverbetering. Op 19 juli 2022 is de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' gepubliceerd. In artikel 3, lid 2, sub a onder 1<sup>o</sup> is opgenomen dat als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning geldt, de sloop van ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw. In onderhavige situatie wordt een ruimschoots grotere omvang aan bedrijfsgebouwen gesloopt (circa 0,96 hectare stallen). Hierdoor wordt voldaan aan het provinciaal vereiste van kwaliteitsverbetering.

#### **Mantelzorgwoning De Vinnen 4m**

De bestaande mantelzorgwoning De Vinnen 4m wordt als gebouw behouden en wordt geïntegreerd op kavel 5. Dit bestaande gebouw bestaat in de huidige situatie gedeeltelijk uit een mantelzorgfunctie en gedeeltelijk uit een bijgebouw/schuur. Dit bestaande gebouw zal hierbij worden bestemd als bijgebouw, toebehorend aan de woning op kavel 5. Hiervoor wordt op het bestemmingsvlak van dit kavel een maatvoeringsaanduiding toegekend, waarmee een grotere hoeveelheid bijgebouwen is toegestaan. Dit zodat de bestaande oppervlaktemaat van dit gebouw behouden kan worden.

Indien het wenselijk is om de mantelzorg in dit gebouw voort te zetten (mantelzorg tussen bewoner(s) kavel 5 en bewoner(s) mantelzorgwoning) dan dient hiervoor te worden voldaan aan de (vergunningsvrije) mogelijkheden voor mantelzorg uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

In het Bor is (in Bijlage II, Hoofdstuk II, artikel 2, lid 22) opgenomen dat een bestaand bouwwerk mag worden gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg. Mantelzorg is daarbij gedefinieerd als: *'intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;'*

Huisvesting in verband met mantelzorg is daarbij gedefinieerd als: *'huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;'*

Indien dus voldaan wordt aan de bepalingen uit het Bor (of diens rechtsopvolger) omtrent mantelzorg, dan kan het gebruik van de mantelzorgwoning (vergunningsvrij) blijvend worden voortgezet. Indien niet wordt voldaan aan deze voorwaarden, dan wordt het desbetreffende gebouw aangemerkt als bijbehorend bouwwerk bij kavel 5. Het betreft dus geen zelfstandige woning.

#### **Het Laar 9a**

Aanvullend is het perceel van de woning Het Laar 9a, 6026 RX te Maarheeze, aan het plangebied toegevoegd. Dit betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Maarheeze, sectie E, perceelnummer 671, met een oppervlakte van circa 505 m<sup>2</sup>. Dit perceel maakt in de basis geen onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Dit perceel is echter in onderhavig bestemmingsplan opgenomen daar deze woning nu beschikt over een in omvang gering woonperceel (bestemmingsvlak 'Wonen') en dus woonerf. Deze beperkte omvang kan worden verklaard doordat in de huidige situatie direct achter het woonerf de bestaande varkensstallen aanwezig zijn. Door de sloop van de achtergelegen varkensstallen kan dit woonperceel (de toegekende woonbestemming) nu echter gedeeltelijk worden vergroot tot een courante omvang. Het betreft de vergroting van de enkelbestemming 'Wonen' tot een maximale omvang van 1.000 m<sup>2</sup>. Dit ter vergroting van het erf als toebehorend aan de bestaande woning Het Laar 9a.

De gemeente Cranendonck conformeert zich voor het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap aan de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (2012). In deze afstemmingsnotitie



is een categorie-indeling uitgewerkt, waarbij al naar gelang de omvang van de ontwikkeling de benodigde investering in kwaliteitsverbetering wordt bepaald.

In dit beleidsdocument is specifiek benoemd als categorie 1, de uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' tot 1.000 m<sup>2</sup>. Categorie 1 betreft de ruimtelijke ontwikkeling die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Dit vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling.

In onderhavig bestemmingsplan wordt derhalve naast de voorgenomen herbestemming van de varkenshouderij De Vinnen 4 – 4a en Het Laar ongenummerd, tevens het bestemmingsvlak 'Wonen' van Het Laar 9a verruimd. Dit bestemmingsvlak wordt verruimd tot 1.000 m<sup>2</sup>, dit ter vergroting van het woonerf als toebehorend aan deze woning. De bestemmingsplanherziening heeft geen gevolgen voor de bestaande woning, of het voor deze woning geldende planologische regime. Op het perceel zijn geen ontwikkelingen voorzien. Voor het overige wordt deze ontwikkeling in onderhavige toelichting derhalve onbesproken gelaten.

## 2.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime voor het plangebied bestaat uit een combinatie van de bestemmingsplannen 'Reparatieplan buitengebied' (als vastgesteld d.d. 13 september 2011), 'Herziening buitengebied' (als vastgesteld d.d. 13 september 2011) en het bestemmingsplan 'Buitengebied' (als vastgesteld d.d. 8 december 2009).

Blijkens de verbeelding ('Reparatieplan buitengebied') beschikken de drie bedrijfslocaties over de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Gekoppeld agrarisch bouwvlak;
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten'.

De bedrijfslocatie Het Laar ongenummerd beschikt aanvullend over de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

De gronden buiten de agrarische bouwvlakken beschikken eveneens over de enkelbestemming 'Agrarisch' met de genoemde dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen.

Wegens de aanwezige olieleiding is er (deels) aanvullend sprake van de volgende bestemmingen en aanduidingen:

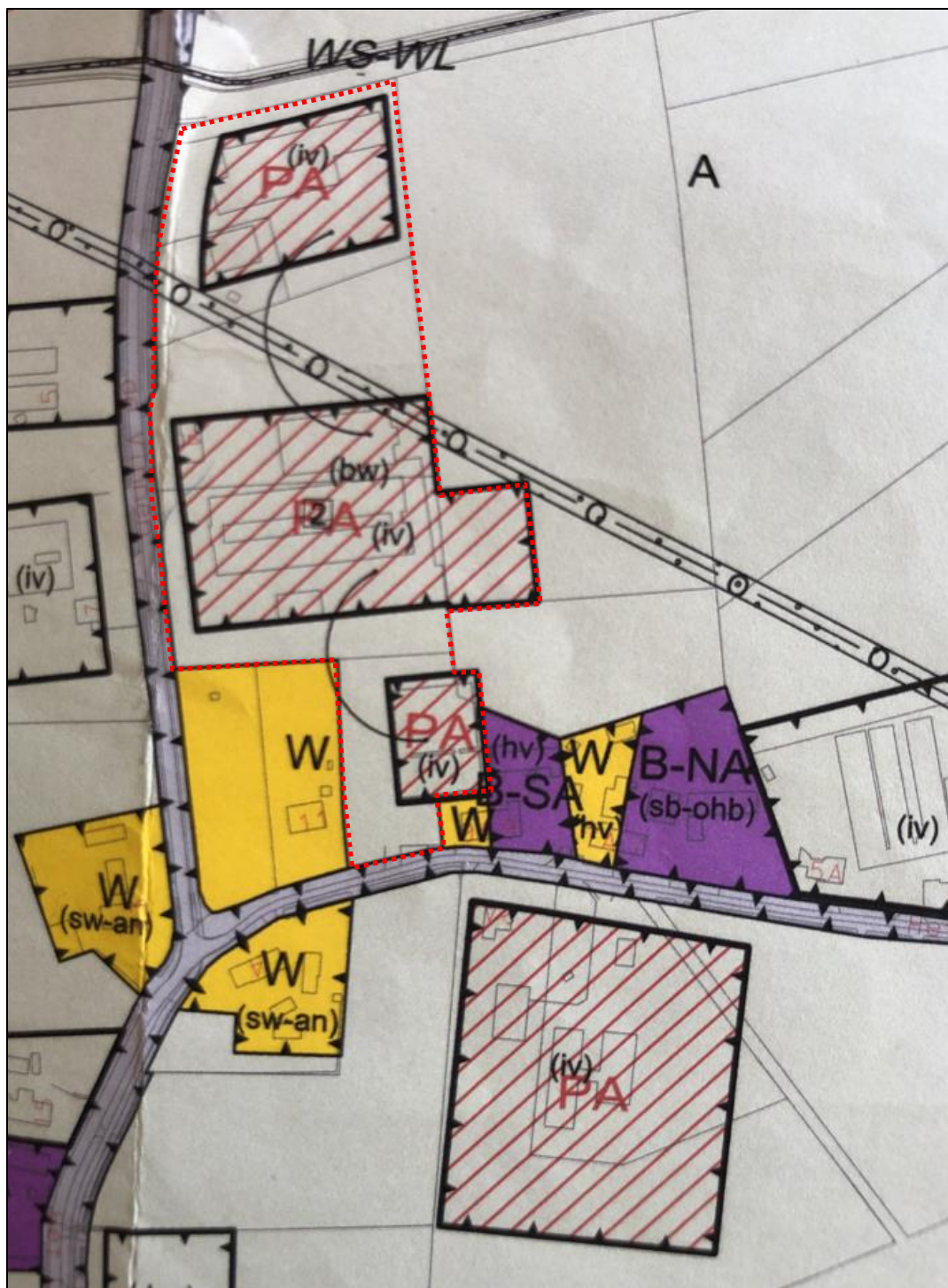
- Dubbelbestemming 'Leiding – Olie';
- Figuur hartlijn leiding – olie;
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'.

De agrarische bouwvlakken zijn bedoeld voor één agrarisch bedrijf per bouwvlak. In onderhavige situatie is sprake van een gekoppeld agrarisch bouwvlak, zodat op de drie deellocaties gezamenlijk één agrarisch bedrijf is toegestaan. Wegens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf (met inbegrip van een paardenhouderij) worden uitgeoefend, alsmede intensieve kwekerijen en intensieve veehouderijen. Op basis van dit bestemmingsplan wordt op de drie deellocaties een varkenshouderij geëxploiteerd.

Zoals in de inleiding reeds toegelicht neemt het bedrijf deel aan de 'warme sanering' varkenshouderijen. Hiertoe wordt de aanwezige bedrijfsvoering beëindigd en worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Tevens wordt de omgevingsvergunning, activiteit milieu ingetrokken. In

samenhang met deze bedrijfsbeëindiging wordt een woningbouwontwikkeling van 6 ruimte-voor-ruimtekavels ontwikkeld. Tevens wordt de bestaande woning De Vinnen 4a hierbij herbestemd van agrarische bedrijfswoning, naar burgerwoning.

De regels van het bestemmingsplan bieden geen binnenplanse mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling is dus niet rechtstreeks toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Doelstelling is derhalve om de plannen te formaliseren met een herziening van het geldende bestemmingsplan, ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.



Afbeelding 12: Uitsnede analoge verbeelding vigerende bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd weergegeven. (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Afbeelding 13: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen i.c.m. een luchtfoto, plangebied rood omkaderd weergegeven. (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



## 2.4 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

### *Verkeer*

Het plangebied is gelegen aan de geasfalteerde erftoegangswegen De Vinnen en Het Laar (snelheidsregime 60 km/u). Bij De Vinnen is er bovendien sprake van een vrijliggend fietspad. De Vinnen is een route via het buitengebied welke o.a. de kernen Maarheeze en Budel verbindt. Tevens kan via De Vinnen de snelweg A2 worden bereikt. Beide wegen (De Vinnen en Het Laar) worden met name gebruikt door bestemmingsverkeer en beschikken over ruim voldoende capaciteit om personenvervoer af te wikkelen. Het beoogde plan heeft betrekking op het transformeren van een intensieve veehouderij tot woningen. De ontwikkeling zorgt daarmee voor de afname van zwaar vrachtverkeer (vrachtwagens en tractoren). Ten behoeve van de huidige agrarische bedrijfsvoering is er bovendien reeds sprake van licht verkeer, bijvoorbeeld ten behoeve van medewerkers en andere agrarische erfbetreders (leveranciers, adviseurs, dierenartsen).

In de beoogde situatie is er, behoudens gedurende de bouw, in beginsel geen sprake meer van zwaar vrachtverkeer in het plangebied. Derhalve resteren de lichte verkeersbewegingen (auto's) van en naar de woningen. Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkecijfers naar parkeernormen'. Voor woningen (koop, vrijstaand), wordt in het buitengebied gerekend met een verkeersgeneratie van 7,8 – 8,6 bewegingen per woning. Overschattend kan worden gesteld dat dit 10 lichte verkeersbewegingen per woning, per etmaal betreft. Uitgaande van 6 ruimte-voor-ruimte kavels, De Vinnen 4a en De Vinnen 4m is er dus in totaliteit sprake van 8 x 10 lichte verkeersbewegingen, dus 80 verkeersbewegingen per etmaal.

De hoofdontsluitingsroute is daarbij in noordelijke richting, via De Vinnen naar het dorpscentrum van Maarheeze en richting de A2. Een deel van de verkeersbewegingen zal een andere richting verkiezen, via Het Laar (oostelijke richting) of via de Ruilverkavelingsweg (zuidelijke richting).

De bestaande wegen beschikken echter over voldoende capaciteit om verkeer van deze woningen te kunnen opvangen. Deze ontsluitingswegen zijn geschikt voor deze verkeersbewegingen en de ontwikkeling zal niet leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

### *Parkeren*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in ruime woonkavels, waardoor de eigen parkeerbehoefte eenvoudig op eigen erf kan worden opgevangen. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Per kavel dient plaats te worden geboden aan minimaal 2 parkeerplaatsen (exclusief garage). De bestemmingsvlakken bieden hiertoe voldoende ruimte. Deze parkeernorm is bovendien vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

## 2.5 Duurzaamheid

De gemeente Cranendonck heeft in mei 2015 de 'Duurzaamheidsnota Cranendonck' opgesteld voor de periode 2015 - 2024. Hierin staat onder andere beschreven dat in de gebouwde omgeving van de gemeente Cranendonck meer nadruk zal worden gelegd op duurzaamheid. De focus ligt op het actief stimuleren van duurzaam bouwen, bijvoorbeeld middels energieprestatie-eisen voor nieuwbouw en het toekennen van energielabels. De gemeente Cranendonck streeft naar verduurzaming, o.a. ten aanzien van het gemiddelde energielabel. De nieuw te bouwen woningen zullen, in lijn met deze nota, een duurzaam karakter hebben.

Bij de nieuwbouw van woningen worden binnen het Bouwbesluit eveneens eisen gesteld aan de energiezuinigheid. Per 1 januari 2021 wordt de norm NTA8800 van kracht welke de basis is voor de BENG-regelgeving (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De BENG-regelgeving stelt primair eisen aan



de energiereductievraag (warmte-isolatie en warmteterugwinning). Met de realisatie van de nieuwe woningen zal hieraan worden voldaan. Uitgangspunt is het bouwen van een 'nul-op-de-meter'-woning.

Bij de concrete uitwerking van de bouwplannen, middels de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal nader invulling worden gegeven aan het aspect duurzaamheid.

### 3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het Rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), als vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie, richting 2050, gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Geconcludeerd wordt dat Nederland staat voor een aantal urgente complexe maatschappelijke opgaven, op zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal niveau. De NOVI beoogt perspectief te bieden om deze opgaven in gezamenlijkheid, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, aan te pakken, met regie vanuit het Rijk. Het kernbegrip is daarbij 'omgevingskwaliteit', betreffende ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met daarbij inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Met een integrale samenwerking en met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de 4 nationale prioriteiten:

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;*

Wegens mondiale problematieken aangaande klimaatverandering en zeespiegelstijging, dienen keuzes voor functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer te worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Nederland in 2050.

Energietransitie is noodzakelijk, maar gaat ook gepaard met conflicterende belangen ten aanzien van ruimtegebruik en effecten op de lange termijn. De NOVI is daarom richtinggevend om bij de inpassing van energieinfrastructuur aandacht te behouden voor de kwaliteit van de leefomgeving.

- *Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;*

In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt hard gewerkt om de gevolgen voor de economie zoveel als mogelijk te beperken. Dat vraagt op korte termijn om ongekende overheidsingrepen en investeringen. Gezocht wordt naar mogelijkheden voor een co-creatie om deze interventies en investeringen ook ten goede te laten komen voor de lange termijn-ambities, namelijk het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.

Aanvullend wordt bij locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra naast de vraag vanuit bedrijven, economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van stad en land. Vanuit nationaal niveau wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

- *Sterke en gezonde steden en regio's;*

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Doelstelling is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt echter tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich daarbij in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Belangrijke aandacht gaat uit naar het aanbod en de



kwaliteit van groen in de stad en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. De COVID-19-crisis onderstreept de waarde en het belang van een goede inrichting van de openbare ruimte voor het menselijk welbevinden.

- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Doelstelling is te komen tot een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied, als diverse economische sectoren. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Ook de verbetering van de biodiversiteit is daarbij een uitdaging. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn wordt daarom gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

Naast voornoemde prioriteiten zijn in de NOVI tevens 21 nationale belangen benoemd. De geformuleerde nationale ambities vragen veel van de leefomgeving. Een scala van belangen en claims moet een plek vinden binnen de totale oppervlakte van Nederland. Niet alles kan en niet alles kan overal. Dit leidt soms tot conflicterende belangen, waaruit gekozen moet worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Vanuit de NOVI geeft het Rijk de kaders en richting mee voor zowel nationale als decentrale keuzes, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen (Rijk, provincie, waterschappen, gemeenten, bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers) gezamenlijk. Dit om te komen tot de gezamenlijke beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving.

De NOVI zal worden uitgevoerd o.a. in de vorm van Omgevingsagenda's, programma's en de Regionale Investeringsagenda's. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Het betreft 'omgevingsinclusief' beleid, en de NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes die kunnen worden toegepast bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies ('dubbele doelstelling');
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Regie wordt bovendien aan andere overheden meegegeven in de vorm van voorkeursvolgorden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo wordt vanuit het Rijksoverheid sturing gegeven aan beleidsmatige afwegingen en toekomstbestendige ontwikkelingen, waarbij op lokaal niveau de concrete uitwerking hiervan kan worden gemaakt. De nationale strategische keuzes worden daarmee uitgewerkt tot gebiedsgericht maatwerk.

In de NOVI wordt als nationaal belang aangemerkt, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland, en voor elke levensfase, moet prettig kunnen wonen en voor een redelijke prijs. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt hierbij bij gemeenten en provincies. Het Rijk is daarbij hoofdzakelijk systeemverantwoordelijk (kaderstellend, stimulerend, sanctionerend, beschikbaar stellen van middelen).

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken, in verhouding tot de prioriteiten en ambities uit de NOVI. Wel levert onderhavig woningbouwplan een bijdrage aan een maatschappelijke behoefte, namelijk woningbouw waarbij wordt voorzien in een actuele lokale behoefte. Op een saneringslocatie van een varkenshouderij wordt voorzien in zes ruimte-voor-ruimte woningen, in een bebouwingstypologie stedenbouwkundig passend in de omgeving. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte. De sanering van de aanwezige intensieve veehouderij levert bovendien een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de leefomgeving en het woon- en leefklimaat.

Het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en landschappelijk inpassingsplan heeft daarbij aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Uit onderhavige toelichting volgt bovendien dat de transitie naar woningbouw op deze locatie in overeenstemming is met een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Het voornemen is daardoor passend binnen de gestelde ambities uit de NOVI. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.

### *3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de NOVI te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Barro en het Rarro is het plangebied niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van o.a. het radarstation Herwijnen, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines). Het plan voorziet in woningbouw met reguliere bouwhoogtes. Dergelijke bouwhoogtes waarvoor het Barro en het Rarro een bescherming kennen zijn bij het voorgenomen plan dus niet aan de orde, waardoor genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding komen.

Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemoeid, dan wel worden deze met de voorgenomen planregeling adequaat beschermd. Het Barro en Rarro worden dus gerespecteerd bij de planuitvoering.

### *3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op 28 juni 2017 is door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State de 'overzichtsuitspraak' (ECLI:NL:RVS:2017:1724) met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking uitgebracht. In deze uitspraak wordt o.a. gesteld dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als relevant uitgangspunt is hierbij benoemd dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. In onderhavig plan wordt voorzien in de toevoeging van 6 ruimte-voor-ruimte kavels. De voorgenomen invulling van het plan met deze woningaantallen kan derhalve met zekerheid niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is hier sprake van woningbouw in combinatie met de sanering van een drietal varkenshouderijlocaties. Er is derhalve sprake van een zeer ruime afname in het bebouwde oppervlak (sloop 0,96 hectare stallen). De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Als de doelstelling voor de ladder voor duurzame verstedelijking bezien wordt, dan kan geconcludeerd worden dat het onwenselijk is om te bouwen voor leegstand en om in beginsel een verdere verstening van stedelijke functies in het buitengebied te voorkomen.

In onderhavige situatie is, zoals toegelicht, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De locatie is gelegen in het buitengebied, in de bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen. Door de stedenbouwkundige aard van de ontwikkeling, royale woonkavels, veel ruimte voor groen, de stedenbouwkundige opzet van de erven is het bouwplan passend in dit gebied. Bovendien gaat het voornemen gepaard met een kwaliteitsverbetering van de woon- en leefomgeving, wegens de beëindiging van de aanwezige veehouderij. De woningbouwontwikkeling is ter plaatse dus passend te achten. Niet eenvoudig kan voorzien worden in een vergelijkbare voorgenomen planopzet binnen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied.

De nieuwe kavels zullen worden ontwikkeld als zelfbouwkavels, dus dat toekomstige kopers hun beoogde woning hier zelf kunnen realiseren. Bij initiatiefnemer hebben zich al meerdere geïnteresseerden gemeld. Er wordt dus niet gebouwd voor leegstand, er is sprake van een behoefte.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014**

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie is geconcretiseerd tot een kaderstellende set regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant en vervolgens overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De Structurenkaart is ingetekend op globaal niveau en ondersteunt de provinciale structuurvisie. Op meer gedetailleerd niveau is de Structurenkaart uitgewerkt in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant, thans Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de Structurenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied'.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, landgoederen, recreatie en toerisme, dienen qua aard, schaal en functie te passen bij de omgeving en houden rekening met omgevingskwaliteiten. Bij de ontwikkeling van functies wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals agrarische bedrijven.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik schrijft de provincie voor dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. De provincie ondersteunt het zorgvuldig ruimtegebruik ook door herstructurering en hergebruik van verouderde locaties te stimuleren en door sanering van (naar aard en ligging) minder gewenste functies in het buitengebied. Hiervoor zet de provincie ook andere instrumenten in, waaronder ruimte-voor-ruimte.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van ruimte-voor-ruimtekavels in een bebouwingsconcentratie. De kavels worden gerealiseerd op de beëindigingslocaties van een intensieve veehouderij. De beëindiging van deze bedrijvigheid zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit. Bij de nieuwe ontwikkeling worden bestaande functies gerespecteerd, zoals bovendien nader gemotiveerd in onderhavige toelichting.

De regels uit de SVRO 2014 zijn nader geconcretiseerd in de provinciale verordening, waaraan navolgend zal worden getoetst. Uit het bovenstaande volgt echter dat het voornemen passend te achten is binnen de uitgangspunten van de SVRO 2014.



Afbeelding 14: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

### 3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. Niet wordt vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. Met een open blik is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de navolgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdopgaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

Tevens is in de omgevingsvisie het principe van 'diep, rond en breed' kijken geïntroduceerd. Dit is een hulpmiddel om te zoeken naar oplossingen en het leggen van verbindingen voor maatschappelijke opgaven.

- Diep: We kijken naar de eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking. Hierbij kijken we ook naar de historie van de lagen op een plek en de effecten van ontwikkelingen op de onderste lagen.
- Rond: We kijken niet enkel vanuit economische, sociale of ecologische hoek, maar bekijken de impact van deze aspecten op de leefomgeving. Het streven naar vernieuwde, gebiedsgerichte balans tussen people (hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?), planet (hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving?) en profit (wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?).
- Breed: We kijken niet vanuit één gezichtspunt, maar houden rekening met de verschillen tussen mensen en belangen.

Onderhavige ontwikkeling, de transformatieopgave van een intensieve veehouderij op drie deellocales naar zes ruimte-voor-ruimte-kavels, is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Het plan voorziet in een woningbouwbehoefte en neemt de ruimtelijke kwaliteit en waarden daarbij in acht. Wegens het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdopgaven uit de omgevingsvisie, doch is het plan wel passend te achten in de meegegeven ambities en kaders. De uitwerking van het 'diep, rond en breed' kijken is geconcretiseerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit beleidsdocument wordt in navolgende paragraaf getoetst.

### 3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden. Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening.

De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgrondingen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nog een definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel benodigde aanpassingen wegens de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast. Deze regels zijn echter nagenoeg beleidsneutraal overgenomen in de IOV.

De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening, bestaande uit een 8-tal kaarten, volgt dat de planlocatie is gelegen ter plaatse van:

- Landelijk gebied;
- Gemengd landelijk gebied;
- Stalderingsgebied;
- Bescherming Natura 2000;
- Diep grondwaterlichaam;
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied.



Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op 'Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' relevant. Een uitsnede hiervan is opgenomen in Afbeelding 15.

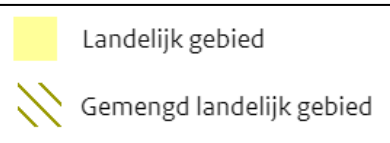
De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Bescherming Natura 2000' zijn relevant indien het een ontwikkeling betreft met betrekking tot de veehouderijsector of met agrarische beregingen uit grondwater. Aangezien een veehouderij of het beregenen uit grondwater niet van toepassing is bij onderhavige planontwikkeling, worden deze aanduidingen voor het overige onbesproken gelaten. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de aanwezige veehouderij wegbestemd.

De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' bevat in de IOV een verbod aangaande onconventionele koolwaterstofwinning. Aangezien dat bij onderhavig plan niet aan de orde is, wordt deze aanduiding voor het overige onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' is van toepassing in de instructieregels aan waterschappen. Onderhavige ontwikkeling betreft echter geen ontwikkeling als uitgevoerd door het waterschap.

Het voornemen, de ruimte-voor-ruimteontwikkeling aan De Vinnen – Het Laar te Maarheeze, heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking. Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.

Navolgend worden ten eerste de algemene regels inzake de bevordering van ruimtelijke kwaliteit getoetst. Daarna volgt een toetsing aan de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.



Afbeelding 15: Uitsnede Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied, plangebied rood omkaderd weergegeven.

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*



Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe paragraaf 3.1.3 van onderhavige toelichting).

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij onderhavige ontwikkeling is er sprake van een transformatie van een intensieve veehouderij naar 6 ruimte-voor-ruimte kavels. Wegens toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling is nieuwvestiging toegestaan op grond van de IOV. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat de ontwikkeling wordt gerealiseerd op de beëindigingslocaties van een intensieve veehouderij. Hierdoor is er in ruime mate sprake van 'ontstening' en de afname van emissies. De bestaande agrarische bedrijfslocaties worden heringericht ten behoeve van de bouwplannen, met daarbij nadrukkelijke aandacht voor beeldkwaliteit, stedenbouwkundige invulling en landschappelijke inpassing. Onderhavige ontwikkeling draagt dus bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de betrokken gronden en de omgeving. Het plan respecteert het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De lagenbenadering benodigd een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

De meerwaardecreatie blijkt o.a. uit de sanering van de drie deellocaties (afname emissies geur, ammoniak en fijnstof), de bijdrage van het initiatief aan een woningbouwbehoefte, het verkrijgen van ruimte-voor-ruimtetitels (en daarmee het leveren van een bijdrage aan een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit) en de stedenbouwkundige kwaliteit van de planinvulling.



Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

#### Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard dienen te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede omvatten:

- Landschappelijke inpassing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;
- De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

In onderhavige situatie worden voor de op te richten woningen ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. In de regels voor ruimte-voor-ruimte (artikel 3.79 IOV, lid 3) is opgenomen dat de regels uit artikel 3.9 (Kwaliteitsverbetering landschap) niet van toepassing zijn op deze ontwikkelingen. Met het aankopen van een titel is reeds voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap.

Met het verkrijgen van een bouwtitel voor een ruimte-voor-ruimte kavel wordt een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit behaald. Deze winst is nader toegelicht in paragraaf 2.2 van onderhavige toelichting, maar betreft o.a. de sloop van varkens- of pluimveestallen, het intrekken van een omgevingsvergunning activiteit milieu en het doorhalen van rechten. Met het inzetten van 6 bouwtitels in ruil voor de voorgenomen transformatie tot 6 ruimte-voor-ruimte woningen wordt dus voldaan aan de provinciale en gemeentelijk vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de herbestemming van De Vinnen 4a van bedrijfswoning naar burgerwoning geldt dat deze ontwikkeling eveneens zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Deze herbestemming gaat immers gepaard met het slopen van de stallen (circa 0,96 hectare) en de afname van emissies.

De voorgenomen ontwikkeling zal landschappelijk worden ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt met een voorwaardelijke verplichting in het plan geborgd. Gelet op het bovenstaande wordt financieel, juridisch en feitelijk verzekerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met een evenredige kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierdoor wordt voldaan aan artikel 3.9.

#### Structuren en aanduidingen

##### *Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.79)*

In artikel 3.79 van de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- Door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- Op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;
- En past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

De locatie is gelegen in 'Landelijk gebied'. In onderhavige situatie worden 6 bouwtitels (één titel per kavel) aangekocht om het planvoornemen te kunnen faciliteren. Hierdoor wordt voldaan aan de

voorwaarde van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Deze titels garanderen de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

In artikel 3.78, derde lid, is bepaald wat wordt aangemerkt als een aanvaardbare locatie. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning, als:

- De locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- Of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Zoals o.a. aangetoond is op basis van de gemeentelijke visiedocumenten (zie o.a. paragraaf 3.3.3) is de planlocatie gelegen in de bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen. Dat de locatie tevens planologisch aanvaardbaar is volgt uit het onderzoek naar de diverse beleidskaders en omgevingsaspecten, als per onderwerp nader uiteengezet in onderhavige toelichting.

Bovendien wordt voldaan aan het vereiste van een goede landschappelijke inpassing, zoals volgt uit het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1), het beeldkwaliteitplan (Bijlage 2), het landschappelijk inrichtingsplan (Bijlage 3) en de toelichting hierover in paragraaf 2.2.

Het voornemen behelst de toevoeging van 6 woningen. Zoals voorgaand toegelicht is hierbij door de aantallen, ligging en stedenbouwkundige inrichting geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Het voornemen voldoet dus aan artikel 3.79 ruimte-voor-ruimte van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit voorgaande toetsing volgt dat de voorgenomen transformatie in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### *Herbestemming De Vinnen 4a (artikel 3.69)*

De herbestemming van de bedrijfswoning De Vinnen 4a naar burgerwoning is toegestaan op basis van paragraaf 3.6.7 van de IOV. In artikel 3.69, lid d is opgenomen dat een plan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bedrijfswoning De Vinnen 4a wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierbij vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Er blijft ongewijzigd sprake van één woning. Tevens wordt overtollige bebouwing (de stallen van de drie deellocaties) gesloopt. Deze sloop is reeds geborgd middels deelname aan de regeling 'warme sanering'. Er wordt voldaan aan de provinciaal gestelde voorwaarden voor bestemmingswijziging.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

In onderhavige situatie is sprake van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Naast het geldende bestemmingsplan, zie paragraaf 2.3, wordt het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd in een structuurvisie. Een gemeentelijke structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente. In deze visie gaat het met name om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is daarbij enkel juridisch bindend voor de gemeente zelf. Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie dient doorvertaald te worden, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, alvorens zij juridische binding geven voor derden. De geldende structuurvisies en beleidsdocumenten voor Cranendonck worden in navolgende paragraaf besproken.

#### *3.3.1 Visie Cranendonck 2009 - 2024*

De 'Strategische visie' bepaalt de koers voor Cranendonck voor de jaren 2009 tot en met 2024 en dient als toetsdocument voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende 4 thema's geformuleerd: 'wonen en leven', 'werk en economie', 'recreatie en toerisme', 'onderwijs en zorg'. Onderhavige ontwikkeling heeft met name betrekking op het thema 'wonen en leven'. De

focuspunten voor dit thema worden navolgend opgesomd. In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich wil richten op:

1. Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
2. Het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
4. Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
5. Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
6. Het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het welzijn van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
7. Het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samenvattend wordt voor dit thema gesteld: *'als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen'.*

In onderhavige situatie wordt een intensieve veehouderij op drie deellocaties (relatief dicht) nabij de kern van Maarheeze gesaneerd. Hierdoor verbeterd het woon- en leefklimaat in de directe omgeving (de bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen, evenals in de kern van Maarheeze). In samenhang hiermee worden op de beëindigingslocaties in totaal 6 ruimte-voor-ruimtetoningen gerealiseerd. Bij deze ontwikkeling is nadrukkelijk aandacht geweest voor stedenbouwkundige, landschappelijke en beeldkwaliteit. De ontwikkeling gaat gepaard met de realisatie van diverse nieuwe groenstructuren.

Met de ontwikkeling worden 6 vrije kavels voor particuliere initiatiefnemers gerealiseerd (zelfbouw kavels). Bovendien kan de ontwikkeling bijdragen aan het streven naar het behoud van de inwonersaantallen. De beoogde ontwikkeling past daardoor binnen de gestelde ambities in de strategische visie.

### 3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven.

Voor het thema 'wonen en leven' is in de structuurvisie opgenomen: *'Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme.'*

In de structuurvisie is opgenomen dat woningbouw binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties mogelijk is door middel van het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling en middels boerderijsplitsing. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen'. De voorliggende ontwikkeling wordt mede mogelijk gemaakt door de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling. De ontwikkeling is hierdoor passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

De nadere concretisering van het gemeentelijke beleid ten aanzien van de bebouwingsconcentraties is opgenomen en uitgewerkt in de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties'.



### 3.3.3 Visie bebouwingsconcentraties

De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Tevens zijn in deze visie de voorwaarden uit de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009' integraal opgenomen.

Zowel de Rijksoverheid, als de provincie en gemeente streven ernaar om de kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Eén van de mogelijkheden om kwaliteitsverbetering te realiseren, heeft geresulteerd tot de ruimte-voor-ruimteregeeling. De provincie Noord-Brabant stelt voorwaarden aan de toepassing van deze regeling, namelijk dat de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd dienen te worden in een bebouwingsconcentratie.

Me de 'Visie bebouwingsconcentraties' heeft de gemeenteraad een toetsingsdocument, waarbij vooraf reeds afstemming met de provincie en een integrale ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. In het visiedocument zijn de bebouwingsconcentraties in Cranendonck aangewezen. Tevens werkt dit beleidsdocument een visie op deze bebouwingsconcentraties nader uit, met o.a. kwaliteiten en knelpunten per bebouwingsconcentratie. Het doel van deze visie is een helder ruimtelijk kader te creëren voor de mogelijkheid tot de oprichting van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied, binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties, waarmee tevens een bijdrage geleverd kan worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Cranendonck.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen' te Maarheeze. Navolgende afbeeldingen betreffen de analysekaarten uit de gemeentelijke visie.

De bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen vormt een grofkorrelig agrarisch bebouwingscluster in het open buitengebied. Grootschalige bedrijfsgebouwen staan op ruime onderlinge afstand van elkaar, waardoor vooral aan de westkant de relatie met het buitengebied goed is. Aan de noordkant is de relatie met het buitengebied beperkt, door de aaneengesloten bebouwing. De ruimtelijke samenhang en identiteit van deze bebouwingsconcentratie is beperkt. Verder zijn de verschillende kavels slecht ingepast in het landelijk gebied. De bebouwingsconcentratie bestaat uit diverse agrarische bedrijven, waarvan het merendeel intensieve veehouderijen betreft. Daarnaast is sprake van semi- en niet-agrarische bedrijvigheid en verspreidliggende burgerwoningen.

In de gemeentelijke visie is opgenomen dat er ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen is met het vervangen van de grote agrarische opstallen voor ruimte-voor-ruimte woningen. Met het vaststellen van deze visie heeft de gemeente dus gekozen voor koersverandering naar wonen in de bebouwingsconcentraties. Tevens is benoemd dat de samenhang verbeterd kan worden met de aanplant van bomenrijen.

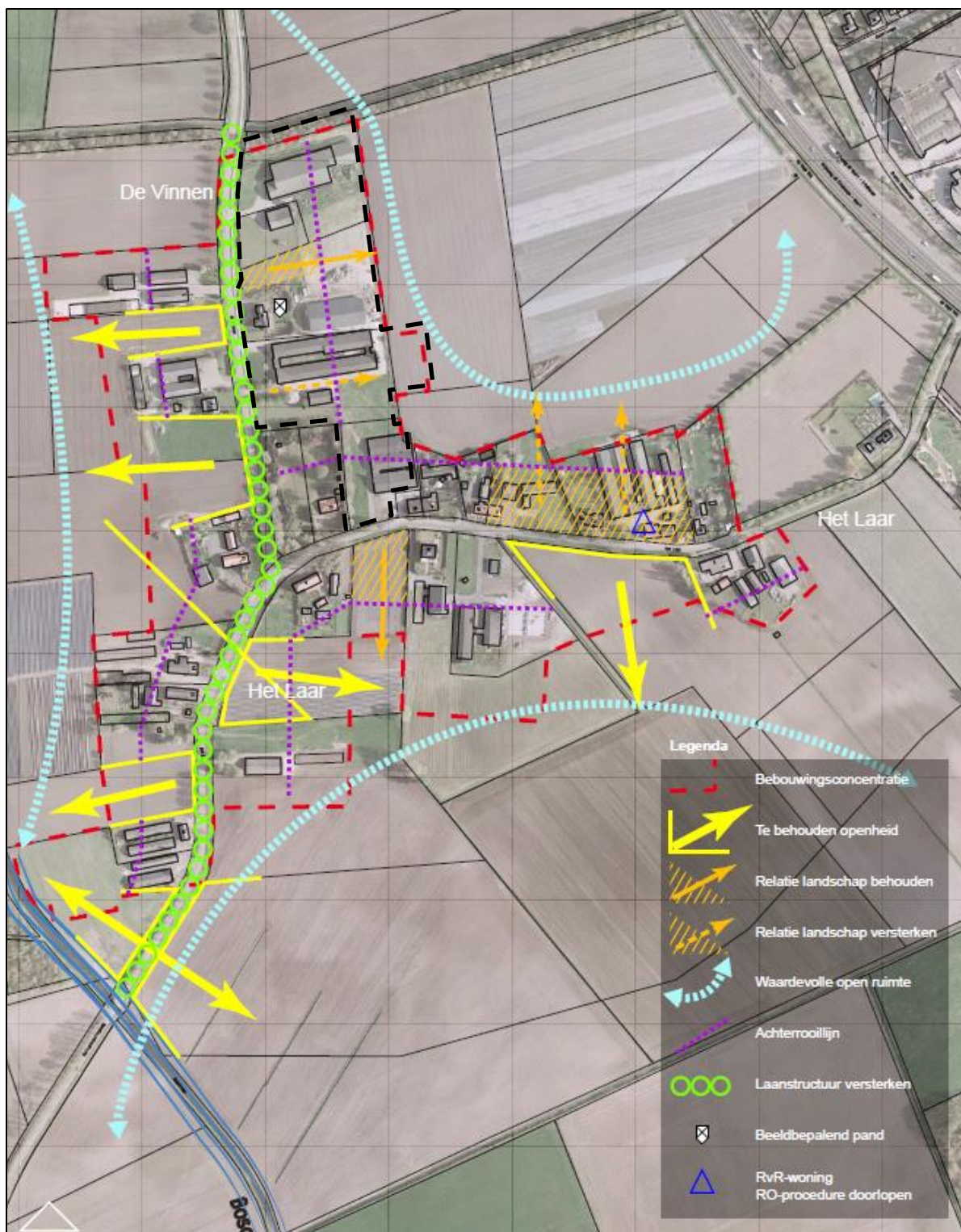
Op de kaarten is het plangebied gelegen binnen 'RvR-woning onder voorwaarden'. De ontwikkeling past bij uitstek in de gemeentelijke visie, doordat een intensieve veehouderij op drie deellocaties wordt gesaneerd in ruil voor voorliggende ontwikkeling. Met behulp van het beeldkwaliteitplan en het landschappelijk inpassingsplan wordt de ruimtelijke en landschappelijke structuur en samenhang versterkt.

De uitgangspunten uit de gemeentelijke visie, waaronder de achterrooilijn, de gewenste doorzichten en de waardevolle achtergelegen openheid, zijn leidend principe geweest bij het ontwerpen van het stedenbouwkundige plan (zie hiertoe o.a. paragraaf 2.2).

De ontwikkeling is dan ook bij uitstek passend in de gemeentelijke visie.



Afbeelding 16: Analysekaart bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen', met zwart omkaderd het plangebied.



Afbeelding 17: Analysekaart bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen', met zwart omkaderd het plangebied.

### 3.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009

De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 27 oktober 2009 de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009' vastgesteld. Deze beleidsregel geeft aan, aan welke ruimtelijke en planologische regels een perceel en een te bouwen woning moeten voldoen om in aanmerking te komen voor ruimte-voor-ruimte.



Alle ruimte-voor-ruimte kavels moeten voldoen aan de voorwaarden uit deze beleidsregels. Deze voorwaarden zijn navolgend opgesomd, waarbij puntsgewijs een toetsing heeft plaatsgevonden.

### **Landschappelijke ruimtelijke aspecten**

- *De groene inrichting van de ruimte voor ruimte kavel moet aansluiten bij het landschapstype. Hiervoor dient een erfbeplantingsplan opgesteld te worden.*  
De voorgenen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en is voorzien van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en landschappelijk inpassingsplan. Hierdoor sluit de groene inrichting aan bij het aanwezige landschapstype. Een nadere toelichting hieromtrent is opgenomen in paragraaf 2.2.
- *De ruimte voor ruimte woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Daar waar belangrijke (zicht)relaties aanwezig zijn, is woningbouw niet gewenst. (Dit kunnen zichtlocaties zijn naar het buitengebied maar bijvoorbeeld ook naar karakteristieke panden).*  
De voorgenen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en is voorzien van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en landschappelijk inpassingsplan. Een nadere toelichting hieromtrent is opgenomen in paragraaf 2.2. De aandachtspunten uit de analysekaart van de 'Visie bebouwingsconcentraties' zijn mede leidend uitgangspunt geweest bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp en het landschappelijk inpassingsplan.
- *De ruimte voor ruimte woningen dienen aan te sluiten op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmasa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*  
Dit aspect is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan, als nader toegelicht in paragraaf 2.2.
- *Landschapstypen die gekenmerkt worden door openheid mogen door realisatie van ruimte voor ruimte- woningen niet aangetast worden. Dit betekent dat solitaire plaatsing van een woning alleen in overweging genomen kan worden, indien een aanzienlijke en stedenbouwkundige inpasbare afstand wordt aangehouden tot de bestaande bebouwing in de omgeving. Daarbij dient de reeds in het gebied voorkomende gemiddelde afstand tussen bestaande bebouwing als richtlijn voor de minimale afstand tussen de te bouwen ruimte voor ruimte woning en de bestaande bebouwing.*  
De 6 nieuwe woningen worden ingepast binnen een bebouwingsconcentratie en op de 3 beëindigingslocaties van een momenteel aanwezige veehouderij. Bestaande bebouwing wordt derhalve ingewisseld voor het voornemen. Belangrijke doorzichten richting de achtergelegen openheid zijn in het plan geborgd. Er is geen sprake van een solitaire plaatsing van nieuwe woningen.
- *Realisatie van een ruimte voor ruimte woning mag niet ten koste gaan van aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting en/of voor het aanwezige landschapstype kenmerkende beplanting, zoals lanen, hagen, singels, bosschages, hakhout, populierenakkers of elementen zoals bolle akkers, akkercomplexen, steilranden, onverharde (historische) wegen etc. Indien er sprake is van aantasting is de locatie niet geschikt voor de ruimte voor ruimte regeling.*  
De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting of aanwezige landschapstypen, zoals per onderwerp nader uiteengezet in onderhavige toelichting. De ontwikkeling heeft betrekking op de beëindiging van een veehouderij en het hier in samenhang ontwikkelen van 6 woonkavels. In de huidige situatie is nauwelijks landschappelijke inpassing aanwezig. In de nieuwe situatie worden diverse nieuwe groenstructuren gerealiseerd.
- *Bij gebruik van afschermdende beplanting dient zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van beplantingselementen die reeds kenmerkend zijn voor het landschapstype waarin de woning wordt gerealiseerd. Tevens dient de beplantingssoort(en) op de voor het landschap kenmerkende soorten te worden afgestemd. Derhalve zijn landschapsvreemde elementen zoals coniferenhagen minder gewenst en gaat de voorkeur uit naar bijvoorbeeld beukenhagen nabij de oude bouwlanden en wilgen- of elzenhagen in de natte gebieden.*

Met de nieuwe landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De beoogde landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2 en het landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitplan.

- *De bouw van een woning in de Groene Hoofd Structuur (GHS) is niet toegestaan.*  
De GHS is inmiddels vervangen door het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN, zoals o.a. volgt uit de kaarten als toebehorend aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Stedenbouwkundige aspecten**

- *Bij de keuze van een ruimte voor ruimte locatie dient aangesloten te worden bij de bebouwingspatronen die in de verschillende landschapstypen voorkomen. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een bebouwingscluster (concentratie) of een kernrandzone en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Hierbij moet gelet worden op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*  
Het plangebied is in de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties' aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen'. De nieuwe woonkavels sluiten voor wat betreft verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume aan bij de omliggende bebouwing. Zie hiertoe o.a. het beeldkwaliteitplan in Bijlage 2.
- *Een locatie die door Gedeputeerde Staten, in het kader van de structuurvisiePlus, als geschikt voor woningbouw is aanvaard kan gebruikt worden als ruimte voor ruimte locatie.*  
Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen' zoals vastgelegd in de 'Visie bebouwingsconcentraties'.
- *Het oppervlak van de ruimte voor ruimte kavel moet minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen. En de vorm van de kavel moet aansluiten bij de omliggende kavels.*  
De nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels voldoen ruimschoots aan deze minimale omvang, zie hiertoe de globale kavelgroottes in het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1).
- *Waar mogelijk heeft de situering van een nieuwe woning binnen een cluster de voorkeur boven plaatsing naast of aan de rand van het cluster. Dit resulteert in een verdichting van bebouwing in plaats van een uitbreiding. Daarbij dient wel aandacht te bestaan voor behoud van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen; het ontstaan van woonstraten, waarbij bebouwing en beplanting tot een dicht straatbeeld leiden, is in geen geval wenselijk.*  
Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen'. De woningen worden gerealiseerd in de bebouwingsconcentratie, ter plaatse van een momenteel aanwezige veehouderij. Er is dus geen sprake van plaatsing naast, of aan de rand van het cluster.
- *De voorgevelrooilijn van de ruimte voor ruimte woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing, tenzij vanuit planologisch oogpunt een andere afstand tot de weg gewenst is, waarbij minimaal 5 meter vanuit de grens van de weg aangehouden wordt.*  
Hier wordt aan voldaan, zoals nader toegelicht in het beeldkwaliteitplan (Bijlage 2). Deze afstanden worden in het bestemmingsplan geborgd door te werken met bouwvlakken.
- *De nieuwe woning moet aansluiten bij de hoofdkenmerken van de omliggende bebouwing (bouwmassa, architectuur, bouwvolume, bouwhoogtes).*  
Voor wat betreft bouwmassa, architectuur, bouwvolume en bouwhoogtes wordt aangesloten bij reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de beoogde woningen is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2 van onderhavige toelichting en in het beeldkwaliteitplan (Bijlage 2).
- *Per ruimte voor ruimte kavel zal de gemeente een maximale goot- en nokhoogte vaststellen met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 4,5 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 8 meter. Het beeldkwaliteitplan bevat bovendien spelregels ten aanzien van de uitvoering van de nieuwe woningen.

- *De gemeente kan specifieke eisen stellen aan de erfafscheidingen zowel qua maatvoering als materiaal gebruik.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan, in combinatie met het beeldkwaliteitplan, zijn specifieke eisen gesteld aan de erfafscheidingen, zowel qua maatvoering als materiaalgebruik.

- *Inbreidingslocaties gaan voor uitbreidingslocaties.*

Het plangebied is in de 'Visie bebouwingsconcentraties' aangeduid als locatie waar ruimte-voor-ruimte onder voorwaarden mogelijk is. Bovendien is er sprake van de sanering van een intensieve veehouderij op drie deellocaties, en in samenhang de ontwikkeling van de nieuwe woonkavels. Dit betreft een transformatie in het buitengebied en geen uitbreiding. Een transformatieopgave in het buitengebied is vergelijkbaar met een inbreiding in de kernen. Het plangebied wordt door de gemeente als ruimtelijk aanvaardbaar geacht voor de beoogde ontwikkeling.

### **Bouwkundige en planologische aspecten**

- *Ruimte voor ruimte kavels mogen niet in strijd zijn met de Interim structuurvisiePlus van de provincie Noord Brabant of met beleidsmatig vastgestelde waarden (bijvoorbeeld vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan of landschapsbeleidsplan).*

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het vigerende provinciale beleid. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.2 van onderhavige toelichting.

- *De bouw van ruimte voor ruimte woningen mag in geen geval leiden tot onacceptabele beperkingen voor de agrarische of niet-agrarische bedrijfsvoering of natuurwaarden ter plaatse van de gewenste bouwlocatie.*

De ontwikkeling leidt niet tot onacceptabele beperkingen voor de agrarische of niet-agrarische bedrijfsvoering. Dit is uitgebreid onderzocht en uiteengezet in o.a. paragraaf 4.2, 4.3 en Bijlage 4. Ook worden geen natuurwaarden aangetast.

- *Reeds geldende bouwbeperkingen zijn ook m.b.t. ruimte voor ruimte woningen onverkort van kracht. Te denken valt aan bebouwingsvrije zones nabij hoogspanningsleidingen, buisleidingen of aan geluidszones nabij wegen of bijvoorbeeld zones waar welstand nog geldt.* Deze beperkingen, in deze met name de aanwezige ondergrondse brandstofleiding, zijn in acht genomen bij voorgenomen ontwikkeling.

- *Bij de bouw dient aandacht besteed te worden aan principes van duurzaam bouwen conform de checklist duurzaam bouwen van de gemeente Cranendonck.*

In paragraaf 2.5 is nader aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Dit zal worden geconcretiseerd bij de aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

- *De maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt exclusief aan-, uit- en bijgebouwen 900 m<sup>3</sup>.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is deze maximale inhoud voor de nieuwe woningen geborgd.

- *Per ruimte voor ruimte woning zal de gemeente een maximale goot- en nokhoogte vaststellen welke aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 4,5 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 8 meter.

- *De afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.* Binnen de woonbestemming is een bouwvlak toegevoegd, waarbij rekening is gehouden met de afstand tot de perceelsgrenzen.

- *Voor aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) gelden de volgende bouwvoorschriften: totale oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m<sup>2</sup>; de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter, de nok- of bouwhoogte maximaal 5,5 meter.*



Gestelde voorwaarden zijn vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

- *Aan-, uit- en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd zijn.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de aan-, uit- en bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.

- *Vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden op ruimte voor ruimte kavels liggende in het buitengebied of grenzend aan het buitengebied, dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd en mogen niet meer dan 20 meter achter de woning worden gesitueerd.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd, maximaal 20 meter achter de woning. Tevens is de voorgeschreven achterrooilijn uit de gemeentelijke visie in het bestemmingsplan geborgd.

### **Milieukundige aspecten**

*Deze aspecten zijn alleen van toepassing indien er voor de ruimte voor ruimte kavel geen bestemmingsplan wijziging noodzakelijk is. Als er wel een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is wordt onderstaand in het bestemmingsplan geregeld.*

Voor beoogde ontwikkeling wordt onderhavige bestemmingsplanprocedure doorlopen. In dit bestemmingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan de milieukundige voorwaarden.

### **Passende bestemming**

*In de meeste gevallen is het op een ruimte voor ruimte kavel niet direct mogelijk een woning te bouwen. Vaak hebben deze locaties bestemmingen als 'agrarisch', 'groen' etc., of er ligt wel een woonbestemming maar geen bouwblok. Om toch een woning te kunnen bouwen moet er een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden (partiële herziening), die het (planologisch) mogelijk maakt een woning te bouwen.*

Middels onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Concluderend, de beoogde ontwikkeling voldoet aan de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009'.

In de 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck worden nog enkele aanvullende voorwaarden gesteld ten aanzien ruimte-voor-ruimtewoningen. Navolgende voorwaarden worden gesteld in aanvulling op de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009':

- *Een ruimte-voor-ruimte woning kan enkel worden gerealiseerd aan een verharde weg.*  
Het plangebied is gelegen aan De Vinnen en Het Laar. Dit betreffen bestaande verharde wegen.
- *De Ruimte voor Ruimte kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden.*  
De beoogde kavels hebben een frontbreedte van minimaal 25 meter. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbij de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht is genomen.
- *Er moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd.*  
Bij de nieuwe bouw kavels wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Niet-verontreinigd hemelwater wordt op eigen erf geborgd (zie hiertoe paragraaf 4.7).

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een bestemmings- of wijzigingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

### 4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt dus ook de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering. Een bestemmingsplan kan voor dit onderdeel worden vastgesteld, indien het aspect bodem niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het plangebied bestaat uit de drie deellocaties van een varkenshouderij. Initiatiefnemer neemt deel aan de subsidieregeling 'Sanering varkenshouderijen' ('warme sanering varkenshouderijen'). Ten behoeve van deze subsidieregeling zijn de aanwezige varkensstallen medio / eind 2022 gesloopt. Na afronding van deze sloop heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 10. Navolgend worden de conclusies weergegeven.

#### *Algemeen*

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,70 m-mv overwegend uit matig fijn, zwak tot matig siltig zand, afgewisseld met lagen sterk zandig leem. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn lokaal bijmengingen (baksteen, kolengruis, puin) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. In gat G01 is asbestverdacht materiaal aangetroffen.

#### *Grond*

##### *Verdachte deellocatie A: mobiele spuitplaats (Het Laar 9a)*

In het grondmengmonster MM01 (bovengrond, baksteen) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op deze deellocatie indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

##### *Verdachte deellocatie B: inpandige opslag dieren geneesmiddelen (Het Laar 9a)*

In het grondmengmonster MM02 (bovengrond, baksteen) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op deze deellocatie indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

##### *2 x verdachte deellocatie C: opslag zwavelzuur (De Vinnen 4)*

In het grondmengmonster MM03 (bovengrond, puin) is analytisch een concentratie van 5.800 mg/kg d.s. sulfaat aangetoond.



#### *Verdachte deellocatie D: mobiele spuitplaats (De Vinnen 4)*

In het grondmengmonster MM04 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op deze deellocatie indicatief als klasse Wonen beschouwd worden.

#### *Verdachte deellocatie E: mestopslag (De Vinnen 4a)*

In het grondmengmonster MM05 (bovengrond, puin) zijn analytisch een concentratie van 9,5 mg/kg d.s. ammonium (NH<sub>4</sub>-N) aangetoond, een concentratie van 12 mg/kg d.s. ammonium (NH<sub>4</sub>), een concentratie van < 2,0 mg/kg d.s. nitraat (NO<sub>3</sub>-N), een concentratie van < 9,0 mg/kg d.s. nitraat (NO<sub>3</sub>), een concentratie van < 1,0 mg/kg d.s. nitriet en een concentratie van 79 mg/kg d.s. sulfaat.

#### *Verdachte deellocatie F: werkplaats/technische ruimte/opslag bestrijdingsmiddelen (De Vinnen 4a)*

In het grondmengmonster MM06 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op deze deellocatie indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

#### *Verdachte deellocatie G: spuitplaats (De Vinnen 4a)*

In het grondmonster B10-1 (bovengrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op deze deellocatie indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

#### *Verdachte deellocatie H: machine berging/bovengrondse dieseltank in lekbak (De Vinnen 4a)*

In de grondmonsters B07-1 en B08-1 (bovengrond) zijn analytisch geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op deze deellocatie indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

#### *Geplande ontwikkeling*

In de grondmengmonsters MM07 en MM09 (bovengrond) en in het grondmonster B34-1 (bovengrond, kolengruis) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. In de grondmonsters B36-1, B37-1 en B38-1 (bovengrond) zijn analytisch geen verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

In de grondmengmonsters MM08, MM10, MM11 en MM12 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan cadmium aangetoond. In het grondmengmonster MM13 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetoond. In het grondmengmonster MM14 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper en PCB aangetoond.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op deze deellocatie indicatief als maximaal klasse Wonen beschouwd worden.

In de grondmengmonsters MM15, MM16 en MM17 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

In het grondmengmonster MM18 (ondergrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond op deze deellocatie indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

### *Druppelzones*

In de grondmengmonsters MM23, MM24 en MM25 (bovengrond, puin) en in het grondmonster G01-3 (bovengrond, puin, asbestverdacht materiaal) zijn analytisch geen verhoogde gehalten aan PCB aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

In het grondmengmonster MM26 (bovengrond, puin) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet.

### *Grondwater*

In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan zink aangetoond. In het grondwater uit peilbuis PB17 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium en molybdeen aangetoond. In het grondwater uit peilbuis PB22 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium, koper en molybdeen aangetoond. In het grondwater uit peilbuis PB23 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium, koper en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

In het grondwater uit peilbuis PB24 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan cadmium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. Tevens zijn in dit grondwatermonster verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden  $\frac{1}{2}$  S + I doch niet de interventiewaarden. Naar aanleiding van deze eerste resultaten is peilbuis PB24 herbemonsterd. In het grondwater uit deze herbemonstering zijn analytisch verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden  $\frac{1}{2}$  S + I, doch niet de interventiewaarden.

In het grondwater uit peilbuis PB25 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium en kobalt aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden. Tevens zijn in dit grondwatermonster sterk verhoogde concentraties aan cadmium, nikkel en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de interventiewaarden. Naar aanleiding van deze eerste resultaten is peilbuis PB25 herbemonsterd. In het grondwater uit deze herbemonstering zijn analytisch sterk verhoogde concentraties aan cadmium, nikkel en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de interventiewaarden.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name barium, cadmium, nikkel en zink in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt ten hoogste een lichte verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- De filters van de peilbuizen zijn direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Alhoewel voor Cranendonck geen lokale achtergrondwaarden zijn vastgesteld blijkt uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio, dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde concentraties aan zware metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

### *Asbest in grond*

In de grondmengmonsters MM19ASB, MM20ASB, MM21ASB en MM22ASB zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond ten opzichte van de detectiegrens.

In het grondmonster G01-1 is een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Deze overschrijdt de detectiegrens, doch ligt onder de helft van de interventiewaarde/grenswaarde. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.



### *Toetsing hypothese*

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

### *Resumé en aanbeveling*

Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Concluderend, het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant zijn voor de feitelijke uitvoering de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Het hergebruiken van grond valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
- Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond ( $> 50 \text{ m}^3$ ) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.
- Indien grondwater wordt onttrokken dient voldaan te worden aan het Besluit lozen buiten inrichtingen en de Wet bodembescherming.
- Bij de eventuele aanleg van bodemenergiesystemen dient rekening gehouden te worden met verontreinigingen in het grondwater.

## **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 1: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

**Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied**

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

**Omgevingstype gemengd gebied**

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 2: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                                                   | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                                                   | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                                                  | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                                                  | 100 m                                         |
| 4.2             | 300 m                                                                  | 200 m                                         |
| 5.1             | 500 m                                                                  | 300 m                                         |
| 5.2             | 700 m                                                                  | 500 m                                         |
| 5.3             | 1.000 m                                                                | 700 m                                         |
| 6               | 1.500 m                                                                | 1.000 m                                       |

Het gebied rondom het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Er is sprake van lintbebouwing in het buitengebied, met overwegend agrarische bedrijvigheid. Bovendien is er ook sprake van diverse andere functies, zoals niet-agrarische bedrijvigheid en verspreidliggende burgerwoningen. Ook de ligging nabij hoofdinfrastructuur, in deze de Rijksweg A2, rechtvaardigt de keuze voor toepassing van het omgevingstype gemengd gebied.

Onderhavig plan voorziet in de beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderij en de realisatie van woonfuncties. Door de beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderij verbeterd het woon- en leefklimaat in directe omgeving. Een transformatie tot wonen betreft geen milieubelastende functie. Derhalve dient bezien te worden of de vestiging van woonfuncties ter plaatse aanvaardbaar is. Dit enerzijds vanuit dat er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds mag de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerend zijn voor de bestaande bedrijfsvoering en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden.

In Tabel 3 is de bedrijvigheid in directe omgeving opgesomd, niet zijnde veehouderijbedrijven, met de van toepassing zijnde richtafstanden. Tabel 4 bevat de veehouderijen in directe omgeving, met de van toepassing zijnde richtafstanden. Op Afbeelding 18 is de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 18: Uitsnede luchtfoto met bestemmingen, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Tabel 3: Bedrijvigheid in directe omgeving, niet zijnde veehouderijen, met toe te passen richtafstanden (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

| Adres en omschrijving                                      | Richtafstanden in meters<br>(bij rustige woonwijk / rustig buitengebied) |      |        |        |                  | Categorie | Grootste afstand bij toepassing gemengd gebied | Afstand tot bouwvlakken bestaande woningen (m) | Afstand tot bouwvlakken nieuwe woningen (m) |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                            | Geur                                                                     | Stof | Geluid | Gevaar | Grootste afstand |           |                                                |                                                |                                             |
| <b>Het Laar 9</b><br>Hovenier (300 m <sup>2</sup> bebouwd) | 30                                                                       | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 10                                             | 90                                             | 41                                          |
| <b>Het Laar 7</b><br>Opslag / houtbewerking                | 0                                                                        | 30   | 100    | 0      | 100              | 3.2       | 50                                             | 160                                            | 100                                         |
| <b>Het Laar 15</b><br>Akkerbouw                            | 10                                                                       | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 10                                             | 200                                            | 145                                         |
| <b>Het Laar 20 - 22</b><br>Akkerbouw                       | 10                                                                       | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 10                                             | 275                                            | 195                                         |
| <b>Het Laar 17</b><br>Loonbedrijf                          | 30                                                                       | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 30                                             | 260                                            | 205                                         |

Voor Het Laar 9 is inmiddels een wijzigingsplan doorlopen, vastgesteld d.d. 11 oktober 2022, waarbij de locatie is herbestemd tot burgerwoning. Ten gevolge van deze inmiddels onherroepelijke bestemmingsplanwijziging is op het perceel geen bedrijvigheid meer toegestaan.

Voor Het Laar 20 – 22 wordt een planologische procedure doorlopen tot herbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze' heeft vanaf 5 augustus 2022 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan heeft als doel het wijzigen van de agrarische bestemming, naar een niet-agrarische bestemming om een bedrijf mogelijk te maken dat ter plaatse opslagunits (voor particulieren) verhuurt. Dit komt overeen met maximaal milieucategorie 2. Hierbij hoort in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Zoals volgt uit het bovenstaande wordt met het plangebied hier ruimschoots aan voldaan.

Uit Tabel 3 volgt dat ten opzichte van de bedrijven, niet zijnde veehouderijen, ruimschoots aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan. Hierdoor wordt milieuhinder ten gevolge van bedrijvigheid voorkomen en worden deze bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Tussen deze bedrijven en de planontwikkeling zijn bovendien diverse (burger)woningen van derden gelegen.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

Het aspect veehouderijen en milieuzonering wordt volledig behandeld in navolgende paragraaf.

Tabel 4: Veehouderijen in directe omgeving, met toe te passen richtafstanden (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

| Adres en omschrijving                     | Richtafstanden in meters<br>(bij rustige woonwijk / rustig buitengebied) |      |        |        |                  | Categorie | Grootste afstand bij toepassing gemengd gebied | Afstand tot bouwvlakken bestaande woningen (m) | Afstand tot bouwvlakken nieuwe woningen (m) |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                           | Geur                                                                     | Stof | Geluid | Gevaar | Grootste afstand |           |                                                |                                                |                                             |
| <b>De Vinnen 5</b><br>Rundveehouderij     | 100                                                                      | 30   | 30     | 0      | 100              | 3.2       | 50                                             | 26                                             | 51                                          |
| <b>De Vinnen 7</b><br>Rundveehouderij     | 100                                                                      | 30   | 30     | 0      | 100              | 3.2       | 50                                             | 44                                             | 51                                          |
| <b>Het Laar 8 / 10</b><br>Varkenshouderij | 200                                                                      | 30   | 50     | 0      | 200              | 4.1       | 100                                            | 150                                            | 51                                          |
| Rundveehouderij                           | 100                                                                      | 30   | 30     | 0      | 100              | 3.2       | 50                                             |                                                |                                             |
| <b>Het Laar 6</b><br>Paardenhouderij      | 50                                                                       | 30   | 30     | 0      | 50               | 3.1       | 30                                             | 350                                            | 276                                         |

### 4.3 Veehouderijen en milieuzonering - geur

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. In het buitengebied van deze gemeente zijn diverse veehouderijen gevestigd. Bij elke ruimtelijke procedure dient 'een goede ruimtelijke ordening' in acht te worden genomen. Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkomen van hinder door milieubelastende activiteiten. Tevens dient voorkomen te worden dat de vestiging van een nieuwe functie negatieve gevolgen heeft voor bestaande functies en bedrijvigheid. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in de invloedssfeer van een aantal omliggende veehouderijen, dient het aspect veehouderijen en milieuzonering nader onderzocht te worden. Dit onderzoek is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 4. Voor de volledige toelichting wordt naar dit onderzoek verwezen, navolgend worden de belangrijkste conclusies opgesomd.

In paragraaf 4.2 zijn de aanwezige veehouderijen in directe omgeving van het plangebied geduid. Op Afbeelding 18 is de ligging weergegeven ten opzichte van het plangebied en Tabel 4 bevat de onderlinge afstanden. Deze afstanden zijn in Bijlage 4 bovendien verduidelijkt met kaartmateriaal.

#### Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijen

Doelstelling is om een ruimtelijke procedure te doorlopen voor onderhavige ontwikkeling, de beëindiging van de veehouderij op de locaties De Vinnen 4, De Vinnen 4a en Het Laar ongenummerd. In samenhang met deze beëindiging wordt een passende herbestemming gezocht, te weten de realisatie van 6 ruimte-voor-ruimte kavels op de beëindigingslocaties. Ieder kavel voor de realisatie van één woning met bijbehorende bouwwerken. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning De Vinnen 4a herbestemd van agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. De Vinnen 4m betreft een bestaande mantelzorgwoning en blijft ongewijzigd behouden (komt te behoren bij kavel 5).

In de rapportage in Bijlage 4 heeft een beschouwing plaatsgevonden van de ligging van de planlocatie in relatie tot omliggende veehouderijen en de richtafstanden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', evenals de geurwetgeving.

Uit dit onderzoek volgt dat de aanwezige veehouderijen niet onevenredig worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen (kavel 1 t/m 6) voldoen aan alle richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar en aan de wettelijke normafstanden voor het



aspect geur. Voor ruimte-voor-ruimte woningen welke worden gerealiseerd op de beëindigingslocatie geldt, op grond van artikel 14, lid 2 Wgv, geen formele toetsing aan de normen voor de voorgrondbelasting van geur, maar enkel een toetsing aan de wettelijke vastgelegde afstanden (50 meter emissiepunt; 25 meter gevel). Deze afstanden worden in het nieuwe bestemmingsplan geborgd (middels de opname van bouwvlakken).

Voor de bestaande gevoelige objecten, De Vinnen 4a en De Vinnen 4m, geldt dat de richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar worden behaald. Tevens wordt feitelijk voldaan aan de normafstanden voor het aspect geur (50 m emissiepunt; 25 meter gevel). Doordat het bestaande gevoelige objecten betreft en de bestemmingswijziging geen gevolgen heeft voor het beschermingsniveau, heeft de herbestemming geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden. Indien de veehouderijen uitbreiden of wijzigen dient reeds aan deze bestaande objecten te worden getoetst. Op grond van artikel 3, lid 2 Wgv is er sprake van een gelijklopende toetsing voor het aspect geur voor bedrijfswoningen van veehouderijen van derden, of van geurgevoelige objecten als voormalig toebehorend (op of na 19 maart 2000 beëindigd) aan veehouderijen van derden.

Concluderend, de ontwikkeling zorgt niet voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

#### *Aanvaardbaar woon- en leefklimaat*

De nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen (kavel 1 t/m 6) voldoen aan alle richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar en aan de wettelijke normafstanden voor het aspect geur ( $\geq 50$  meter). Hierdoor is er in beginsel reeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor dit type woningen (ruimte-voor-ruimte woningen op de beëindigingslocatie van een veehouderij).

Voor de bestaande gevoelige objecten, De Vinnen 4a en De Vinnen 4m, geldt dat de richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar worden behaald. Tevens wordt feitelijk voldaan aan de normafstanden voor het aspect geur (50 m emissiepunt; 25 meter gevel). Hierdoor is er in beginsel reeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor dit type woningen (geurgevoelige objecten als (voormalig) toebehorend aan een veehouderij van derden).

Volledigheidshalve is in de rapportage in Bijlage 4 desondanks de voor- en achtergrondbelasting berekend. Het betreft de voorgrondbelasting van de veehouderijen De Vinnen 5, De Vinnen 7 en Het Laar 8/10 te Maarheeze. Bij de achtergrondbelasting zijn alle veehouderijen meegenomen binnen 2 kilometer rondom het plangebied.

De locatie is gelegen in het buitengebied (buiten de bebouwde kom) van de gemeente Cranendonck. Deze gemeente valt binnen de concentratiegebieden als van toepassing voor de Wet geurhinder en veehouderij. Blijkens de Wgv en de gemeentelijke geurverordening geldt ter plaatse van het plangebied een geurnorm voor de voorgrondbelasting van  $14,0 \text{ OUE/m}^3$ . Deze normstelling is van toepassing bij de vergunningverlening bij veehouderijen, indien zij willen uitbreiden of wijzigen. Het betreft dus geen rechtstreekse norm voor de totstandkoming van nieuwe geurgevoelige objecten. Bovendien betreft het bij onderhavige ontwikkelingen ruimte-voor-ruimte woningen en geurgevoelige objecten als toebehorend aan voormalige veehouderijen. Derhalve is geen sprake van een normstelling voor de voorgrondbelasting, maar van benodigde vaste afstanden. Deze vaste afstanden bedragen minimaal 50 meter tot het emissiepunt en minimaal 25 meter tot de gevel van stallen.

De nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels (kavel 1 t/m 6) zijn gelegen op minimaal 50 meter vanaf de bouwvlakken van veehouderijen van derden. Hierdoor wordt voldaan aan de wettelijke afstanden.

De bestaande geurgevoelige objecten De Vinnen 4a en De Vinnen 4m zijn gelegen op minimaal 50 meter vanaf de bestaande emissiepunten van derden. Hierdoor wordt voldaan aan de wettelijke vaste afstanden.



De gemeente Cranendonck heeft in haar gemeentelijke gebiedsvisie opgenomen voor het buitengebied een streefwaarde van maximaal 20  $\text{OU}_E/\text{m}^3$  achtergrondbelasting (en derhalve 20% geurgehinderden) te hanteren, voor de toetsing of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze streefwaarde wordt eveneens gehanteerd door provincie Noord-Brabant.

De gemeente Cranendonck hanteert tevens een maximale voorgrondbelasting van 14,0  $\text{OU}_E/\text{m}^3$ . Dit komt voor de voorgrondbelasting overeen met 25% geurgehinderden en een woon- en leefklimaat van 'Tamelijk slecht'.

Ter plaatse van het plangebied kan het woon- en leefklimaat, voor- en achtergrondbelasting tezamen beschouwd, worden aangemerkt als 'Tamelijk slecht' tot 'Redelijk goed'. Uit de rekenresultaten volgt:

- De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 12,6  $\text{OU}_E/\text{m}^3$  (bij een normstelling van 14  $\text{OU}_E/\text{m}^3$ ).
- De hoogst berekende achtergrondbelasting bedraagt 13,04  $\text{OU}_E/\text{m}^3$  (bij een normstelling van 20  $\text{OU}_E/\text{m}^3$ ). Dit komt overeen met 14,9% geurgehinderden en een woon- en leefklimaat 'Redelijk goed'.
- Op alle rekenpunten is de voorgrondbelasting meer bepalend voor het woon- en leefklimaat, dan de achtergrondbelasting.
- Het hoogste percentage geurgehinderden bedraagt 23,2%, gebaseerd op de voorgrondbelasting (bij een normstelling van 25%).

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit de actuele geurbelasting (voor- en achtergrondbelasting) en de gehanteerde normstelling en streefwaarden. Tevens is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de aspecten geluid, stof en gevaar.

Concluderend, ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit het aspect veehouderijen en milieuzonering.



Afbeelding 19: Kaart verspreiding achtergrondbelasting ( $OU/m^3$ ). (Bron: Bijlage 4)

Tabel 5: Afweging voor- en achtergrondbelasting, berekening % geurghinderden (GGH) en woon- en leefklimaat

| RP | Object       | Geurnorm<br>voorgond | Hoogste<br>voorgondbelasting<br>(vergund) | Streefwaarde<br>achtergrondbelasting | Achtergrond<br>belasting | Meest<br>bepalend | % GGH | Woon- en<br>leefklimaat norm<br>RIVM<br>(concentratiegebied) | Helpt<br>achtergrond<br>belasting |
|----|--------------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1  | Kavel 1      | 14,0                 | 5,5                                       | 20                                   | 9,22                     | Voorgrond         | 13,3% | Redelijk goed                                                | 4,6                               |
| 2  | Kavel 2      | 14,0                 | 7,2                                       | 20                                   | 10,42                    | Voorgrond         | 16,0% | Matig                                                        | 5,2                               |
| 3  | Kavel 3      | 14,0                 | 7,0                                       | 20                                   | 10,14                    | Voorgrond         | 15,7% | Matig                                                        | 5,07                              |
| 4  | Kavel 4      | 14,0                 | 8,5                                       | 20                                   | 11,36                    | Voorgrond         | 18,0% | Matig                                                        | 5,7                               |
| 5  | Kavel 5      | 14,0                 | 6,8                                       | 20                                   | 10,89                    | Voorgrond         | 15,4% | Matig                                                        | 5,4                               |
| 6  | Kavel 5      | 14,0                 | 6,6                                       | 20                                   | 9,61                     | Voorgrond         | 15,1% | Matig                                                        | 4,8                               |
| 7  | Kavel 6      | 14,0                 | 12,6                                      | 20                                   | 12,89                    | Voorgrond         | 23,2% | Tamelijk slecht                                              | 6,4                               |
| 8  | Kavel 6      | 14,0                 | 10,7                                      | 20                                   | 11,55                    | Voorgrond         | 20,9% | Tamelijk slecht                                              | 5,8                               |
| 9  | De Vinnen 4a | 14,0                 | 9,3                                       | 20                                   | 13,04                    | Voorgrond         | 19,1% | Matig                                                        | 6,5                               |
| 10 | De Vinnen 4a | 14,0                 | 9,8                                       | 20                                   | 12,70                    | Voorgrond         | 19,8% | Matig                                                        | 6,4                               |
| 11 | De Vinnen 4m | 14,0                 | 6,4                                       | 20                                   | 8,89                     | Voorgrond         | 14,8% | Redelijk goed                                                | 4,4                               |

#### 4.4 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande. Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet, binnen een afstand van 2 km rondom dergelijke bedrijven. Hierbij kan wel de kanttekening worden geplaatst dat bijvoorbeeld in Noord-Brabant een groot deel van de gehele provincie is gelegen binnen deze afstand van 2 km rondom alle geitenhouderijen. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze onderzoeksresultaten te onderschrijven.

Uit raadpleging van het Web-BVB Brabant volgt dat er binnen 2 kilometer vanaf het plangebied aan De Vinnen – Het Laar te Maarheeze geen geitenhouderijen aanwezig zijn.

Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;
- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;
- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan;
- Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader dus nog niet concreet worden getoetst. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, moet het beoogde initiatief van de veehouderij echter getoetst worden aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien zoveel mogelijk voorkomen.

In de omgeving van het plangebied is, behoudens in de bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen, de veehouderijendichtheid relatief laag (blijkens de provinciale kaarten met daarop een weergave van de vergunningen als geregistreerd in het Web-BVB, Bestand Veehouderij Bedrijven provincie Noord-Brabant). Onderhavige planontwikkeling zorgt er bovendien voor dat een drietal deellocaties van een intensieve veehouderij worden gesaneerd. Dit zorgt voor een verbetering voor het aspect volksgezondheid richting omwonenden. De onderzoeken focussen nu met name op eventuele gezondheidseffecten in directe nabijheid van grootschalige intensieve veehouderijen en in veedicht gebied. Ook geitenhouderijen kunnen zoals benoemd mogelijk een gezondheidsrisico omvatten.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is een handreiking opgesteld ten aanzien van endotoxinen. De Gezondheidsraad hanteert als advieswaarde een maximale blootstellingsnorm van 30 EU/m<sup>3</sup>. Een endotoxine is een celwandfragment van gram negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties

rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. In directe omgeving van het plangebied is enkel de varkenshouderij Het Laar 8 / 10 aanwezig. Blijkens de vergunningssituatie van dit bedrijf (zie hiertoe Bijlage 4) is er sprake van een vergunde PM<sub>10</sub>-emissie van 115,3 kg per jaar. Dit correspondeert blijkens de rekentabel met een benodigde afstand van 53 meter tot het emissiepunt. De dichtstbijzijnde nieuwe woning (kavel 6) is gelegen op > 120 meter van het dichtstbijzijnde emissiepunt (dakventilator) van Het Laar 8 / 10. Hierdoor wordt ruimschoots aan de geadviseerde endotoxine-afstand voldaan.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter. Binnen 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen pluimveehouderijen aanwezig. Er wordt vanuit endotoxines gezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.

Aanvullend kan een beoordeling worden uitgevoerd op basis van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018). Navolgend wordt het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' doorlopen. Dit stappenplan is bedoeld voor veehouderij-ontwikkelingen. Deze kan echter desondanks ook, waar van toepassing, worden gebruikt voor de afweging van overige ruimtelijke ontwikkelingen. Indien alle 7 stappen positief kunnen worden doorlopen kan het aspect volksgezondheid door veehouderijen als ruimtelijk aanvaardbaar worden beoordeeld.

- Stap 1: Beoordeeld dient te worden of voldaan wordt aan de endotoxine-afstanden voor varkens- en pluimveehouderijen op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0. Zoals voorgaand toegelicht wordt voldaan aan de adviesafstanden ten aanzien van endotoxinen.
- Stap 2: In onderhavige situatie is er sprake van de sanering van een varkenshouderij. In samenhang met deze bedrijfsbeëindiging wordt een passende herbestemming gerealiseerd. Deze herbestemming is gericht op een woningbouwontwikkeling. Het planvoornemen zorgt dus voor een ruime afname in de emissies voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. De ontwikkeling is derhalve als positief aan te merken voor het aspect volksgezondheid voor de omgeving.
- Stap 3a: Geur dient getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van het wettelijk kader. De ontwikkeling is gelegen in het buitengebied van Cranendonck. Het wettelijk kader en de voor- en achtergrondbelasting zijn onderzocht in Bijlage 4. Hieruit volgt dat de achtergrondbelasting maximaal 13,04 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt. Dit komt overeen met 14,9% geurgehinderden en een woon- en leefklimaat 'Redelijk goed'. Doordat het ruimte-voor-ruimte woningen op de beëindigingslocatie betreft en geurgevoelige objecten als toebehorend aan een voormalige veehouderij (De Vinnen 4a en De Vinnen 4m) is er geen sprake van een formele toetsing aan de voorgrondbelasting. Hiervoor geldt een benodigde afstand van 50 meter. Deze afstand wordt behaald.
- Stap 3b: Geur dient vervolgens getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aan de hand van een strengere gezondheidskundige advieswaarde. Dit betreft 10 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> voor de achtergrondbelasting. Deels wordt aan deze waarde voldaan (berekende belasting tussen de 8,89 en 13,04 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>). Deze berekende waarden kunnen echter door aard (type woning) en ligging desondanks aanvaardbaar worden geacht. Bewoners kiezen hierbij bewust voor het wonen in het buitengebied, in nabijheid van bestaande veehouderijen. De berekende waarde is bovendien (zoals nader toegelicht in Bijlage 4) berekend op basis van een 'worst case' situatie en zal een overschatting zijn ten opzichte van de feitelijke geurbelasting. Dit aspect wordt niet onaanvaardbaar geacht.

- Stap 4a: Niet van toepassing. Getoetst dient te worden of indien er sprake is van een veehouderij, of er meerdere diersoorten bedrijfsmatig worden gehouden. Met voorliggend plan wordt de aanwezige veehouderij beëindigd.
- Stap 4b: Niet van toepassing, getoetst dient te worden of de onderlinge afstand tussen varkens- en pluimveehouderijen niet minder dan 100 meter bedraagt. Binnen 1 kilometer zijn geen pluimveehouderijen aanwezig. Er zijn derhalve op korte afstand geen varkens- en pluimveehouderijen in elkaars onmiddellijke nabijheid aanwezig.
- Stap 5a, b en c: Niet van toepassing daar het geen ontwikkeling van een veehouderij betreft. Wel zijn er binnen 2 kilometer geen geitenhouderijen aanwezig. Binnen 1 kilometer zijn bovendien geen pluimveehouderijen aanwezig. De bebouwde kom van Maarheeze ligt op 350 meter afstand.

Volgens de GGD: 'De richtafstand van 1 kilometer ten aanzien van pluimveehouderijen is echter komen te vervallen. Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009 – 2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer rondom een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014 – 2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium "wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij". Stap 5b is daarmee komen te vervallen.

- Stap 6: Niet van toepassing, er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
- Stal 7: Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.
- Conclusie: Advisering door GGD wordt niet geadviseerd.

De ontwikkeling betreft de sanering van een varkenshouderij op een drietal deellocaties en het hier realiseren van 6 ruimte-voor-ruimtekavels. Hierbij worden de bestaande gevoelige objecten, De Vinnen 4a en De Vinnen 4m, behouden en herbestemd. De ontwikkeling heeft geen betrekking op een risicobevolkingsgroep. In directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van pluimvee- of geitenbedrijven. De veehouderijendichtheid in het gebied is, buiten de bebouwingsconcentratie, relatief laag en de onderlinge afstanden tot veehouderijbedrijven is ruim. De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat (o.a. geur) is uitgebreid onderzocht en afgewogen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. De ontwikkeling is gezien vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid dus aanvaardbaar te achten.

#### **4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen**

Doordat het plangebied is gelegen in het buitengebied is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Of er sprake is van een gevoelige functie kan mede afgeleid worden uit de vaste jurisprudentie. Hieruit volgt dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object of ter plaatse van de betreffende functie mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij woningen, kantoren en tuinen.

In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Hieromtrent dient derhalve door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Ten aanzien van spuitzones wordt daarom normaliter in beginsel uitgegaan van een veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en gevoelige objecten (zoals woningen). Uit het rapport 'Gewasbescherming en omwonenden' van de Gezondheidsraad van 29 januari 2014 blijkt dat op dit moment nog geen toereikend onderzoek voorhanden is waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. De onderzoekscommissie vermoedt bovendien dat het risico voor omwonenden laag zal zijn ten opzichte van het risico voor beroepsmatig blootgestelden. Ook blijkt uit het rapport geen noodzaak tot een vaste spuitzone (van bijvoorbeeld 50 meter).

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Abm). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

De bestemming van de landbouwpercelen kan de teelt van akkerbouwgewassen, grasland, boomteelt of fruitteelt zijn. Als de functie fruitteelt ingevuld wordt, is de drift van gewasbeschermingsmiddelen hoger dan wanneer boomteelt plaatsvindt. Drift in de fruitteelt is door de aard van de bespuitingen (opwaarts en zijwaarts gericht) en door de hoge spuitfrequentie, het meest intensief van alle teelten. Bij laanbomenteelt wordt ook op- en zijwaarts gespoten, maar minder intensief. In bijvoorbeeld de lage bomenteelt wordt voornamelijk neerwaarts gespoten. Deze spuittechniek (neerwaarts gericht spuiten) zorgt voor beduidend minder drift in de lucht, dan op- of zijwaartse bespuitingen.

Rondom het plangebied zijn gronden aanwezig met een agrarische bestemming. Binnen 50 meter vanaf de woonkavels zijn geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van sierplanten, bomen, boomgaarden of fruitteelt (teelten waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is). De gronden zijn namelijk in gebruik als grasland, of akkerbouwland.

Gelet op de aard van het voornemen, de minimale afstand van 50 meter tot open teelten van sierplanten, bomen, boomgaarden of fruitteelt, is er ten gevolge van het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen geen sprake van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's. Het planvoornemen wordt ten aanzien van dit aspect aanvaardbaar geacht.

#### **4.6 Wegverkeerslawaaï**

Onderzocht dient te worden of het plangebied is gelegen in een wettelijke onderzoekszone voor wegverkeerslawaaï. Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

De onderzoekszone voor wegen is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen, zie hiertoe Tabel 6.

Tabel 6: Onderzoekszones Wet geluidhinder

| Gebied                 | Breedte (m) geluidzones (art. 74) |
|------------------------|-----------------------------------|
| <b>stedelijk</b>       |                                   |
| 1 of 2 rijstroken      | 200                               |
| 3 of meer rijstroken   | 350                               |
| <b>buitenstedelijk</b> |                                   |
| 1 of 2 rijstroken      | 250                               |
| 3 of 4 rijstroken      | 400                               |
| 5 of meer rijstroken   | 600                               |

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming (zoals woningen) binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. In onderhavig bestemmingsplan is de oprichting van 6 ruimte-voor-ruimte-kavels voorzien. Hier worden dus nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd, waardoor het aspect wegverkeerslawaaï dient te worden beoordeeld. Door Gbs milieuvadvis is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Dit onderzoek is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 5. Navolgend worden de belangrijkste conclusies opgesomd. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen De Vinnen, Het Laar en de Rijksweg A2.

#### *Rijksweg A2, De Vinnen en Het Laar*

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 53 dB Lden als gevolg van de Rijksweg A2. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt derhalve niet voldaan. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden conform artikel 83 lid.1 wordt niet overschreden.

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 49 dB Lden als gevolg van De Vinnen. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt derhalve niet voldaan. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden conform artikel 83 lid.1 wordt niet overschreden.

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 41 dB Lden als gevolg van Het Laar. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt voldaan.

#### *Bronmaatregelen*

Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Mogelijke maatregelen zijn stillere voertuigen, verlaging van de maximumsnelheid of een geluidreducerend wegdek.

- stillere voertuigen: een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch;
- verlaging van de maximumsnelheid: op een verlaging van het snelheidsregime op een weg kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen;
- geluidreducerend wegdek: een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Op de Rijksweg A2 is reeds ZOAB toegepast. Door het toepassen van een stiller wegdek (tweelaags ZOAB fijn) op de Rijksweg A2 kan een reductie worden bereikt van 2 dB waardoor de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Voor De Vinnen zou de huidige asfaltlaag kunnen worden vervangen door bijvoorbeeld een dunnere deklaag. Een reductie van maximaal 3 dB kan hiermee worden bereikt. Bij een reductie van 3 dB wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden voldaan.

#### *Overdrachtsmaatregelen*

Geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied kunnen in principe worden toegepast. Echter dient een scherm om doelmatig te zijn namelijk dicht bij de bron of dicht bij de ontvanger geplaatst te worden. Omdat de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A2 maatgevend is, is het toepassen van een scherm voor de Rijksweg niet doelmatig. De kosten voor het toepassen van zo'n scherm staan niet in



verhouding tot de bouw van de nieuwe woningen. Het toepassen van afscherpende maatregelen leidt derhalve tot een financieel bezwaar.

Geconcludeerd kan worden dat het bezwaar op financiële gronden te groot is om zodanige maatregelen te kunnen treffen om de geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg A2/De Vinnen te reduceren.

#### *Ontheffing hogere waarde*

Omdat er sprake is van een buitenstedelijke situatie, geldt ter plaatse van de te projecteren woningen voor het aspect wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde op de gevel van 48 dB L<sub>den</sub>, met een maximale ontheffingswaarde van 53 dB L<sub>den</sub> conform artikel 83 lid.1 Wgh.

Uit het voorgaande blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet voldoende efficiënt zijn om deze grenswaarde te bereiken. Hierdoor dienen ontheffingswaardes te worden aangevraagd vanwege wegverkeerslawaai, conform onderstaande tabel.

*Tabel 7: Rekenresultaten maximale geluidbelasting (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh)*

| Omschrijving   | Rekenhoogte (m) | Maatgevende weg | Geluidbelasting (dB L <sub>den</sub> ) | Hogere waarde (Ja/nee) |
|----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|------------------------|
| 1 NG woning 1  | 4,5/7,5         | Rijksweg A2     | 49/50                                  | Ja                     |
| 2 OG woning 1  | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 52/53/53                               | Ja                     |
| 3 ZG woning 1  | 4,5/7,5         | Rijksweg A2     | 49/50                                  | Ja                     |
| 5 NG woning 2  | 4,5/7,5         | Rijksweg A2     | 49/50                                  | Ja                     |
| 6 OG woning 1  | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 51/52/53                               | Ja                     |
| 7 ZG woning 2  | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 49/50/50                               | Ja                     |
| 9 NG woning 3  | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 49/50/50                               | Ja                     |
| 10 OG woning 3 | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 51/52/52                               | Ja                     |
| 11 ZG woning 3 | 4,5             | Rijksweg A2     | 59                                     | Ja                     |
| 13 NG woning 4 | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 49/50/50                               | Ja                     |
| 14 OG woning 4 | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 51/52/52                               | Ja                     |
| 17 NG woning 5 | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 49/50/50                               | Ja                     |
| 18 OG woning 5 | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 50/51/52                               | Ja                     |
| 21 NG woning 6 | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 49/50/50                               | Ja                     |
| 22 OG woning 6 | 1,5/4,5/7,5     | Rijksweg A2     | 49/50/51                               | Ja                     |
| 16 WG woning 4 | 4,5/7,5         | De Vinnen       | 49/49                                  | Ja                     |
| 20 WG woning 5 | 4,5/7,5         | De Vinnen       | 49/49                                  | Ja                     |

Voor de Rijksweg A2 en De Vinnen geldt dat, blijkens de uitgevoerde berekeningen, de geluidbelasting op de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is, dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Dit is het geval, zoals voorgaand toegelicht. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Als aanvullende eis wordt gesteld dat bij alle lawaaisoorten de woningen zullen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel en dat bijvoorbeeld bij de indeling rekening wordt gehouden met de geluidbelaste zijde, zodat voldoende verzekerd is dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt.



Alle woningen beschikken minimaal over 1 geluidluwe gevel. De westgevel van woning 1 t/m 3 is geluidluw. De zuidgevel van woning 4 en 5 is geluidluw en zowel de zuid- en westgevel van woning 6 is geluidluw.

#### *Cumulatie wegverkeerslawaai*

Door Gbs milieuadvies is in Bijlage 5 bovendien de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bepaald. De cumulatieve geluidbelasting is bepaald vanwege Het Laar, De Vinnen en de Rijksweg A2. Voor de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting is de aftrek conform artikel 3.4 niet meegenomen. De contour is berekend op 1,5, 4,5 en 7,5 meter hoogte. Op basis van de classificering van de milieukwaliteit kan het volgende worden geconcludeerd:

- Woning 1: goed - redelijk
- Woning 2: redelijk
- Woning 3: goed - redelijk
- Woning 4: goed - redelijk
- Woning 5: goed - redelijk
- Woning 6: goed - redelijk

#### *Geluidwering gevels ten behoeve van woon- en leefklimaat*

Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;K voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde hogere-waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt ervan uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste GA;K van 20 dB voldoet, waardoor er bij een geluidbelasting die groter is dan 53 dB, exclusief aftrek conform art. 110g Wgh, derhalve een aanvullend onderzoek nodig is ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter ook het gecumuleerde wegverkeerslawaai relevant. Derhalve is in de regels voor de nieuwbouw van de ruimte-voor-ruimte woningen geborgd dat de karakteristieke geluidwering van een verblijfsgebied niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai en 33 dB. Hierdoor wordt geborgd dat er sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, kan voor de woningen bij de omgevingsvergunning, activiteit bouw, een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels worden uitgevoerd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Mogelijk kan ook nog geluidwering worden toegepast door in de uitvoering hierbij te kiezen voor een afschermende situering van de te realiseren bijgebouwen.

#### *Ontheffing hogere waarden Wgh*

De ontheffing voor hogere waarden Wet geluidhinder zal gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan de procedure doorlopen. Het (ontwerp)besluit hiertoe is opgenomen in Bijlage 12. Voor deze woningen dient te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw een nader onderzoek naar o.a. de geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd. Door opname van voorwaarden in de regels is geborgd dat bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden geconcretiseerd hoe wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaai.

## **4.7 Waterhuishouding**

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd. De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel.

## *Beleid Waterschap De Dommel*

### Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan het waterschap daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Naast het waterbeheerprogramma heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan

welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

### Keur

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevregend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 is de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

*Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06*

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m<sup>3</sup>/hectare toename verhard oppervlak.

Uit de Keurkaart, zie Afbeelding 20 volgt dat de planlocatie enkel is gelegen in het '(beperkt) invloedsgebied Natura 2000'. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet per definitie kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief behelst echter geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het voornemen. De locatie is niet aangewezen als een beschermd gebied op grond van de Keur.

Uit de Leggerkaart, zie Afbeelding 21, volgen tevens de aanwezige watergangen en overige voorzieningen met een hydrologische functie. In het plangebied zijn geen beschermde oppervlaktewateren aanwezig. Enkel aan de noordelijke grens van het plangebied is sprake van een bestaande B-watergang. Deze blijft ten gevolge van het voornemen ongewijzigd behouden.

Ter plaatse van de voorgenomen bouwplannen zijn voor het overige geen relevante watergangen, of overige voorzieningen met een waterhuishoudkundige functie aanwezig. Hieruit volgen dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het woningbouwplan.

## Beleid gemeente Cranendonck

### Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2021 - 2025

De gemeente Cranendonck heeft het gemeentelijk beleid voor water en riolering voor de planperiode 2021 – 2025 uiteen gezet in het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). In dit beleidsdocument wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Het verwerken van het hemelwater op eigen terrein is daarbij een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Het vGRP hanteert het beleid van Waterschap De Dommel als basis en is op bepaalde onderdelen strenger. Per ontwikkeling dient hierbij het strengste regime te worden gehanteerd (gemeente of waterschap).

In 2015 is het beleid voor de hemel- en grondwaterzorgplicht uitgewerkt en in het kader van het vGRP 2016-2020 vastgesteld. In het kader van het vGRP 2021-2025 zijn de regels voor het watertoetsproces opnieuw bekeken mede in relatie tot de klimaatvisie en de praktijkervaringen van de afgelopen jaren. Voor de uitwerking van de hemelwaterzorgplicht is het van belang te onderkennen dat de beleidsvrijheid die in de wetgeving voor de hemelwaterzorgplicht wordt geboden groot is. Hierbij zijn doelmatigheid en redelijkheid de criteria. In de uitwerking is onderscheid gemaakt naar bestaand gebied en nieuw te ontwikkelen gebied. In overleg met het waterschap is in het beleid mede op basis van keurregels de navolgende activiteiten aangehouden:

1. Uitbreidingen van woongebied aan de rand van woonkernen met een verhard oppervlak groter en kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
2. Inbreidingen van woongebied (binnen de bebouwde kom) en wijziging van verhard oppervlak;
3. Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom;
4. Nieuwbouw of uitbouw van woningen buiten de bebouwde kom;
5. Uitbreiding van bedrijventerreinen;
6. Rioolvervanging, herinrichting openbare ruimte en wegrenovatie.

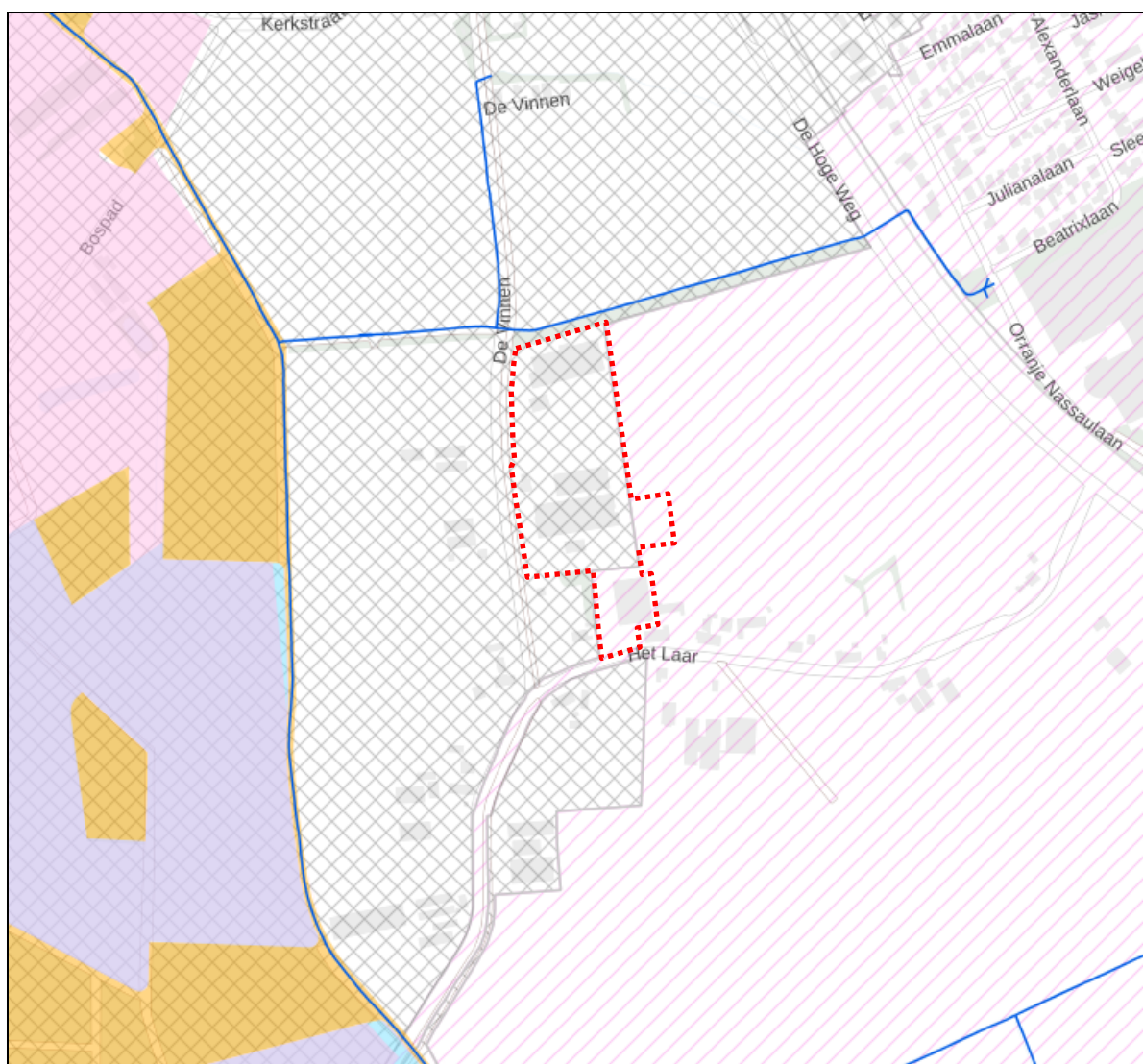
Tabel 8: Regels vGRP compensatie waterberging bij toename of wijziging verhard oppervlak

| Ontwikkeling             | Uitbreiding woongebied (toename verhard oppervlak) | Inbreiding woongebied (toename of wijziging van verhard oppervlak) | Uitbouw van woningen (toename verhard oppervlak) | Uitbreiding en inbreiding bedrijventerrein (toename of wijziging verhard oppervlak) |
|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ontwerp hemelwaterafvoer | Bui 08 (19,80 mm in 1 uur)                         |                                                                    |                                                  |                                                                                     |
| < 50 m <sup>2</sup>      | 0 mm per m <sup>2</sup>                            | 0 mm per m <sup>2</sup>                                            | 0 mm per m <sup>2</sup>                          | 0 mm per m <sup>2</sup>                                                             |
| < 500 m <sup>2</sup>     | 30 mm per m <sup>2</sup>                           | 15 mm per m <sup>2</sup>                                           | 15 mm per m <sup>2</sup>                         | 60 mm per m <sup>2</sup>                                                            |
| > 500 m <sup>2</sup>     | 60 mm per m <sup>2</sup>                           | 60 mm per m <sup>2</sup>                                           | 60 mm per m <sup>2</sup>                         | 60 mm per m <sup>2</sup>                                                            |

De voorliggende ontwikkeling valt onder de nieuwbouw van woningen buiten de bebouwde kom (categorie 4). Voor nieuwbouw van een of enkele woningen en bestaande bebouwingen buiten de bebouwde kom geldt meestal dat deze worden aangesloten op drukriolering (vuilwaterafvoer). Hemelwater van deze woningen mag niet op drukriolering worden geloosd. Hemelwater dient decentraal te worden verwerkt.

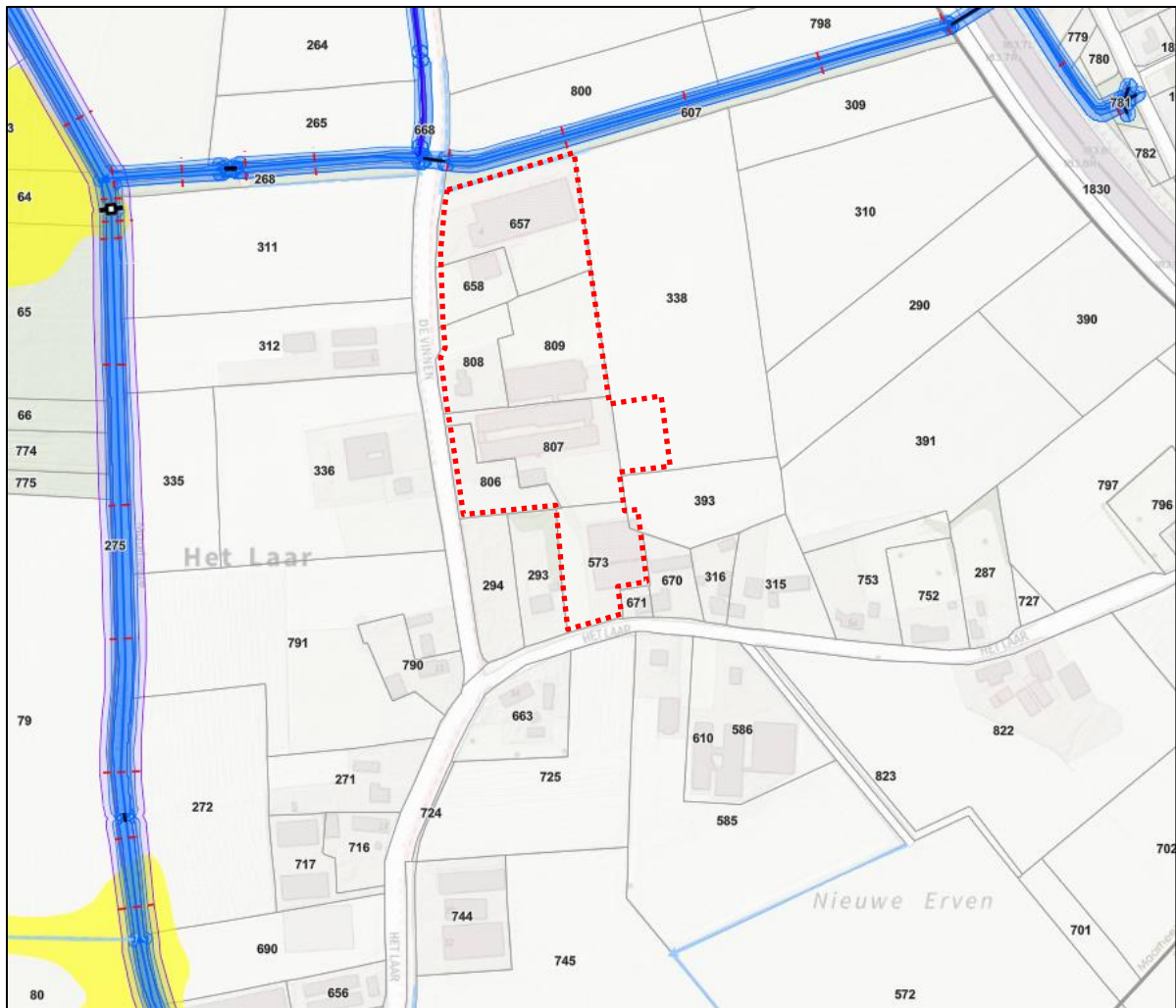
De dimensioneringsgrondslagen voor hemelwater voor voornoemd type ontwikkelingen betreffen:

- Ontwerp compensatieberging: 30 mm indien de toename verhard oppervlak lager is dan 500 m<sup>2</sup>. Zorgdragen voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een laagte, watergang of regenwaterriool. Zorgdragen voor lediging van de voorziening in circa 24 uur.
- Ontwerp compensatieberging: 60 mm indien de toename verhard oppervlak hoger is dan 500 m<sup>2</sup>. Zorgdragen voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een laagte, watergang of regenwaterriool. Zorgdragen voor lediging van de voorziening in circa 24 uur.

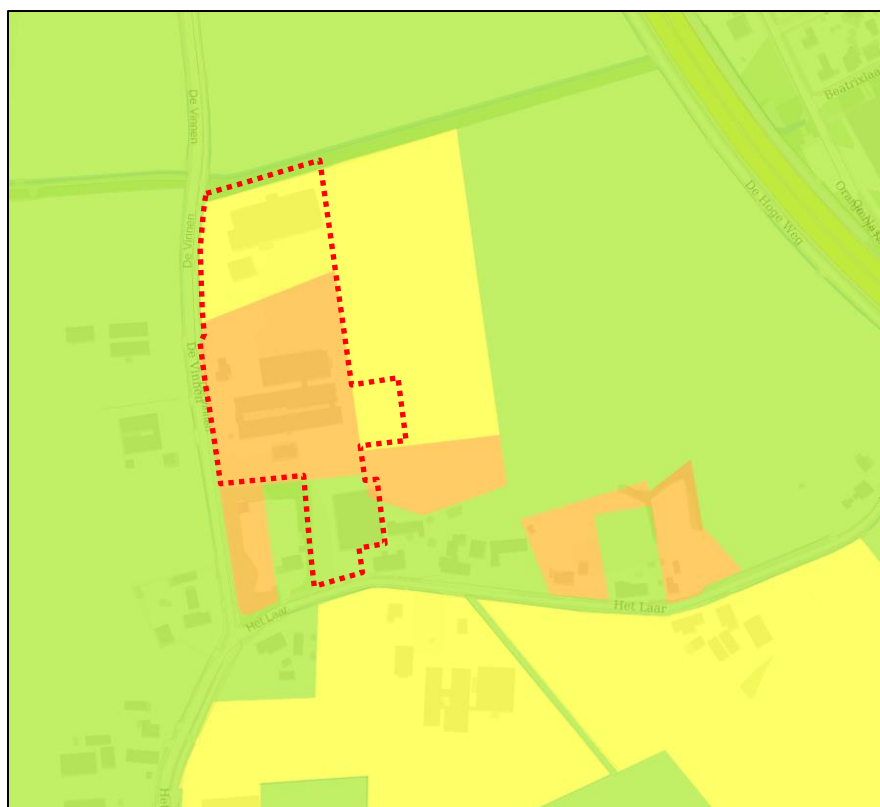


| LEGENDA                           |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
|                                   | A-wateren                          |
|                                   | Beekdalen                          |
| Beschermd gebied waterhuishouding |                                    |
|                                   | Beschermd gebied waterhuishouding  |
|                                   | Attentiegebied                     |
| Contouren beregeningsbeleid       |                                    |
|                                   | Invloedsgebied Natura 2000         |
|                                   | Beperkt invloedsgebied Natura 2000 |

Afbeelding 20: Keurkaart beschermde gebieden, ligging plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Afbeelding 21: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

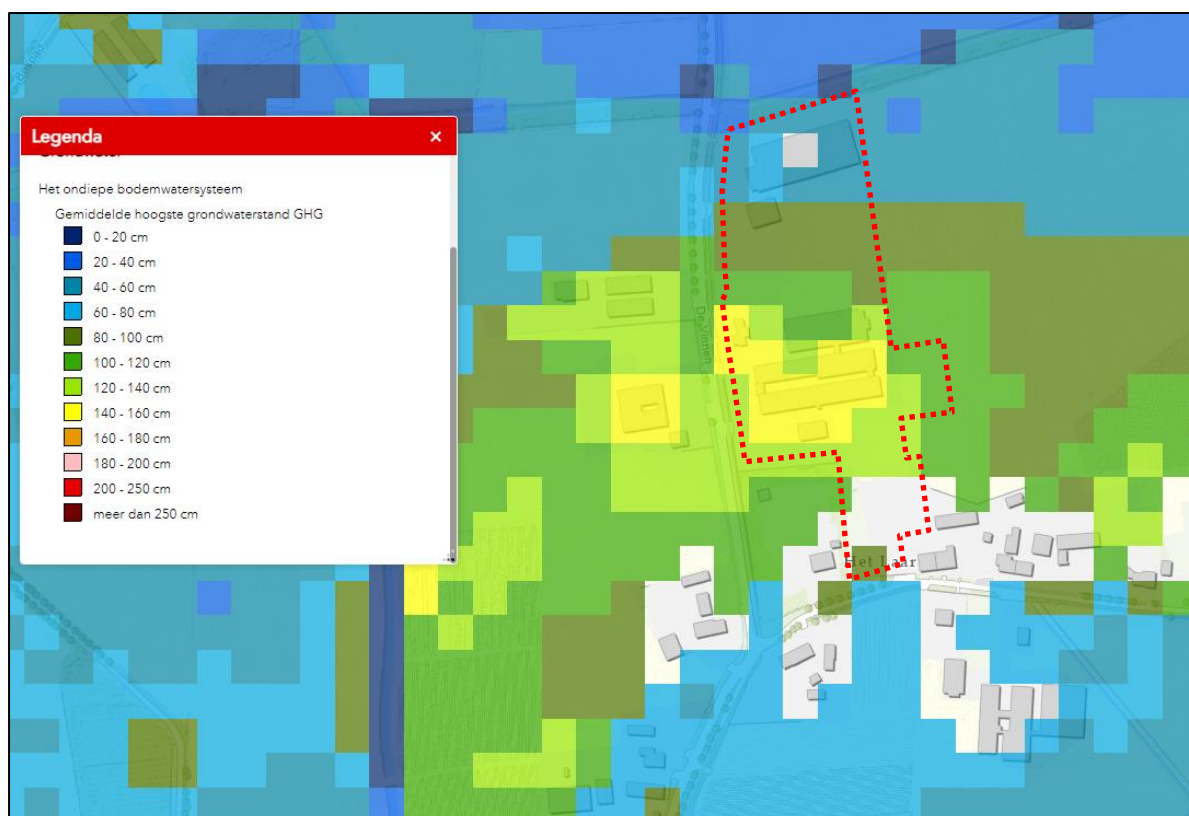


#### LEGENDA

##### Algemene regels verhard oppervlak

- 1
- 1/2
- 1/4

Afbeelding 22: Keurkaart Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Afbeelding 23: Weergave Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: Kaartbank provincie Noord-Brabant)

In het plangebied is in de huidige situatie een varkenshouderij gevestigd op drie deellocaties aanwezig. Deze deellocaties zijn grotendeels verhard en bebouwd. Met het voorliggende plan wordt deze varkenshouderij gesaneerd en worden hiervoor in de plaats 6 ruimte-voor-ruimte kavels gerealiseerd. Per saldo zal de ontwikkeling dan ook zorgen voor een ruimschoots afname van het bebouwd en verhard oppervlak. De oppervlakte aan bebouwing en verharding in de huidige en beoogde situatie is inzichtelijk gemaakt in Tabel 9.

Tabel 9: Oppervlakte verhard en bebouwd oppervlak huidige en beoogde situatie in plangebied

| <b>Huidige situatie</b>                            |                                          |                                                           |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Plandeel                                           | Oppervlakte plangebied (m <sup>2</sup> ) | Bebouwd / verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )             |
| Plandeel De Vinnen 4                               |                                          | 4.260                                                     |
| Plandeel De Vinnen 4a                              |                                          | 8.800                                                     |
| Plandeel Het Laar ong. (nabij 9a)                  |                                          | 2.870                                                     |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>37.600</b>                            | <b>15.930</b>                                             |
| <b>Beoogde situatie</b>                            |                                          |                                                           |
| Plandeel                                           | Oppervlakte plangebied (m <sup>2</sup> ) | Bebouwd / verhard oppervlak (m <sup>2</sup> ) (schatting) |
| Woonkavels (schatting circa 25% bebouwd / verhard) | 18.590                                   | 4.648                                                     |
| Agrarisch / groen                                  | 19.010                                   | 0                                                         |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>37.600</b>                            | <b>4.648</b>                                              |
|                                                    | <b>Afname</b>                            | <b>11.282</b>                                             |

De bestemmingsvlakken 'Wonen' (ruimte-voor-ruimte kavels en De Vinnen 4a) variëren in omvang van circa 1.500 m<sup>2</sup> tot circa 3.800 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een inschatting van circa 25% bebouwd / verhard oppervlak per kavel, komt dit op circa 375 – 950 m<sup>2</sup> bebouwd / verhard oppervlak per kavel. Dit is daarbij uiteraard afhankelijk van de concrete voorgenomen invulling door de toekomstige bewoners.

Een toename van het bebouwd oppervlak kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken, omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op het oppervlaktewater (cumulatief effect).

In onderhavige situatie is er echter geen sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak, maar van een ruimschoots afname. Aan de huidige stallen zijn grotendeels geen dakgoten aanwezig. Al het hemelwater dat op de bestaande daken en verharding valt, wordt afgevoerd middels afschot naar omliggende gronden en perceelssloten. Hier infiltreert het hemelwater, dan wel wordt het afgevoerd naar het watersysteem.

Doordat er bij onderhavig plan sprake is van een ruimschoots afname van het bebouwd en verhard oppervlak is er, op grond van het beleid van Waterschap De Dommel, formeel geen sprake van een verplichting tot het realiseren van hemelwaterberging. De gemeente Cranendonck stelt echter dat ook bij transformaties, de rekenregels voor hemelwaterberging uit het vGRP gelden. In het kader van klimaatadaptatie wordt er dus voor gekozen om op de nieuwe woonkavels wel te voorzien in voldoende hemelwaterberging.

In de beoogde situatie worden 6 grondgebonden woningen opgericht. Daarnaast zal op de bijbehorende erven worden voorzien in bijgebouwen en een erfverharding. De overige gronden worden in gebruik genomen als onverharde tuin. Daarnaast blijft de bestaande woning De Vinnen 4a behouden, deze woning wordt herbestemd van agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning.

Gelet op de aard en ligging van de locatie (in het buitengebied op royale woonkavels) zal met name voor het nieuwe bebouwd oppervlak een hemelwaterberging gerealiseerd dienen te worden. Voor de omliggende verharding zal in de praktijk waarschijnlijk gekozen worden voor een uitvoering die niet direct zorgt voor een hemelwater-afstromende werking, zoals een halfverharding of waterdoorlatende verharding (zoals stapstenen, grind of karrensporen). Er zijn veel types bestratingen denkbaar,



waardoor hemelwater blijvend kan infiltreren in de bodem (en niet over de verharding afstroomt). Indien niet gekozen wordt voor een halfverharding of waterdoorlatende verharding, dient ook voor het verhard oppervlak aanvullend te worden voorzien in hemelwaterberging. Dit is derhalve ter nadere afweging en uitwerking van het bouwplan.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zal met een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd dat per bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor hemelwaterberging, conform de rekenregels uit het gemeentelijke vGRP. Het verhard oppervlak dat wordt uitgevoerd in een halfverharding / waterdoorlatende verharding wordt hierbij niet meegeteld. Het is derhalve ter nadere afweging en uitwerking aan initiatiefnemers op welke wijze het nieuwe verharde oppervlak wordt vormgegeven.

Het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 3 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak (0,03 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup>). Het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 6 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> (0,06 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup>) bebouwd oppervlak.

Voor de nieuwe bebouwing dient in ieder geval te worden voorzien in een hemelwaterberging. De inschatting is dat het bebouwd oppervlak per perceel circa 300 m<sup>2</sup> bedraagt. Afhankelijk van het daadwerkelijk te bebouwen oppervlak dient dus een waterbergingsbehoefte te worden gerealiseerd, conform de rekenregels.

*Rekenvoorbeeld 1:* Bij een woonkavel, een bebouwd oppervlak van 300 m<sup>2</sup> en voor het overige enkel waterdoorlatende verharding, is er bijvoorbeeld sprake van een waterbergingsbehoefte van 300 m<sup>2</sup> x 0,03 = 9 m<sup>3</sup>.

*Rekenvoorbeeld 2:* Bij een woonkavel, een bebouwd en verhard oppervlak van 800 m<sup>2</sup>, is er sprake van een waterbergingsbehoefte van 800 m<sup>2</sup> x 0,06 = 48 m<sup>3</sup>.

Per kavel dient te worden gezien hoe concreet in de waterbergingsbehoefte kan worden voorzien. Het kan bijvoorbeeld betreffen een greppel, sloot, vijver, een wadi, infiltratiekratten en vergelijkbaar. Doordat het echter royale woonkavels betreft, met veel onbebouwde ruimte, kan eenvoudig worden voorzien in de eigen wateropgave. De bodemsamenstelling/bodemtype van het plangebied volgt uit het uitgevoerde bodemonderzoek (Bijlage 10). Doordat er sprake is van een goed doorlaatbare zandbodem kan het hemelwater ter plaatse worden geïnfiltreerd.

Zoals voorgaand toegelicht is het dus afhankelijk van de uitvoering van het bebouwd en verhard oppervlak per kavel, welke aanvullende waterbergingsbehoefte geldt. De exacte inrichting van de bouwplannen is nog niet uitgewerkt. Er is dus nog geen sprake van een concrete weergave van het nieuwe verharde en bebouwd oppervlak. Derhalve is in de regels van voorliggend bestemmingsplan (artikel 10.2) een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van voldoende hemelwaterberging. De uitvoering (boven GHG en voorzien van afvoer-/leegloopconstructie) dient te voldoen aan de regels van het Waterschap.

De exacte dimensionering van de infiltratievoorziening wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag, onderdeel bouwen, per kavel nader uitgewerkt.

Voor de ontwikkeling zal een gescheiden rioolstelsel (scheiding hemelwater en vuilwaterafvoer) worden aangelegd. De vuilwaterafvoer zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel van Maarheeze. Het buitengebied is aangesloten op een drukriolering en hier mag onder geen beding hemelwater op worden aangesloten. De hemelwaterafvoer zal afvoeren naar een (per kavel) infiltratievoorziening op eigen terrein.



Bij de bouw worden, ten behoeve van de waterkwaliteit, geen uitloogbare materialen toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Gelet op het voorgaande wordt de waterhuishouding gerespecteerd.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$ . Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied, of in kleine kernen, nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ditzelfde geldt bovendien voor woningbouwlocaties met netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen transformatie (van intensieve veehouderij naar ruimte-voor-ruimte kavels) blijft ruimschoots onder bovengenoemde grenzen en daardoor kan met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit. Bovendien is er met onderhavige ontwikkeling sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij, waarbij de passende herbestemming bestaat uit voorliggende woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling zorgt derhalve voor een ruimschoots afname van emissies.

Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor het gebruik van de planlocatie voor woningbouw. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (voor 2020) volgt dat ter plaatse van het plangebied voor  $\text{PM}_{10}$  sprake is van een achtergrondconcentratie van  $16,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $<18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Voor  $\text{NO}_2$  is de achtergrondconcentratie  $14,44 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $10 - 15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). (Dit is bovendien inclusief de actieve veehouderijen, welke met onderhavig plan worden beëindigd.) Voor  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{NO}_2$  geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt dus in het plangebied ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Ten aanzien van luchtkwaliteit is er bovendien het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'. Sinds 2009 beperkt dit besluit de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen worden aangemerkt als een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Bij onderhavige ontwikkeling wordt geen gevoelige bestemming als benoemd in voornoemd besluit mogelijk gemaakt. Dit is derhalve niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

#### **4.9 Natuurgebieden**

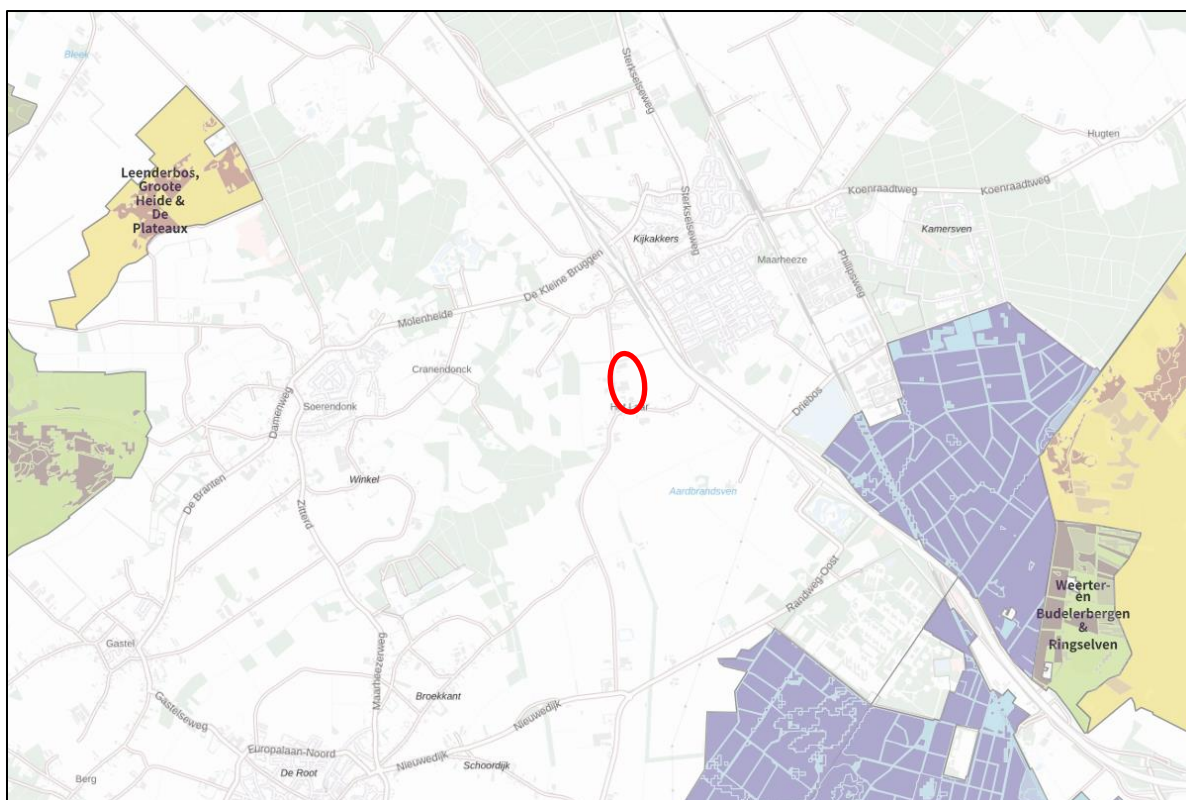
De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermesting. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Op Afbeelding 24 is de ligging van het plangebied aangeduid, in relatie tot de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied vanaf de planlocatie betreft 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' op een afstand van circa 1,45 kilometer in zuidoostelijke richting. In westelijke richting bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' op een afstand van circa 3,45 kilometer.



Afbeelding 24: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) i.r.t. ligging Natura 2000-gebieden. (Bron: AERIUS Calculator)

De Natura 2000-gebieden zijn op ruime afstand (>1 kilometer) gelegen, waardoor potentiële overige effecten (niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie) wegens de aard en omvang van het plan (6 ruimte-voor-ruimte kavels en behoud bestaande woonbebouwing) reeds kunnen worden uitgesloten. Derhalve resteert een beoordeling van het aspect stikstofdepositie. Deze beoordeling is uitgevoerd in Bijlage 6.

In de huidige situatie is ter plaatse sprake van een intensieve veehouderij, gevestigd op een drietal deellocaties. Deze bedrijfsvoering is passend beoordeeld, waarna d.d. 15 september 2016, nr. 1528377 een omgevingsvergunning activiteit milieu en verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming (Natura 2000) zijn verleend. Deze vergunning, mede op grond van de Wet natuurbescherming, vergund de bedrijfsexploitatie (o.a. vervoersbewegingen en stookinstallaties ten gevolge van het agrarische bedrijf) en de veestapel van in totaal:

- 3.524 vleesvarkens;
- 1.628 gespeende biggen;
- 477 gaste en dragende zeugen;
- 132 kraamzeugen;
- 192 opfokzeugen;
- 2 dekberen;
- 2 herten.

Deze dieren aantallen en -categorieën, in combinatie met de vergunde huisvestingssystemen, corresponderen met de totale emissies:

- 7.830,26 kg NH<sub>3</sub>/jaar (ammoniak);
- 81.806,1 OUE/s (geur);
- 507,097 kg PM<sub>10</sub>/jaar (fijnstof).

In de beoogde situatie wordt deze veehouderij volledig beëindigd, waarbij in samenhang met deze bedrijfsbeëindiging de nieuwe woningen (ruimte-voor-ruimte) worden opgericht. De nieuwe woningen worden 'aardgasloos' uitgevoerd. Sinds 1 juli 2018 worden nieuw te bouwen woningen niet meer aangesloten op het aardgasnet. Eventuele emissies door het gebruik van de woningen zijn daardoor niet meer van toepassing. (Behoudens het bestaande aardgasverbruik van De Vinnen 4a en De Vinnen 4m, welke ongewijzigd behouden blijven.) Daarnaast is enkel sprake van verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen voor het gebruik van de woningen en andersoortig ondergeschikt gebruik. Voornoemde emissies zijn verhoudingsgewijs echter verwaarloosbaar ten opzichte van de emissies uit de huidige stallen.

Met de uitspraak van de ABRvS d.d. 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71 (Logtsebaan, Oirschot), is bevestigd dat met de laatste wijziging van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2020 er geen sprake meer is van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming, indien gebruik wordt gemaakt van 'intern salderen'. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat voor de vraag of de wijziging of uitbreiding van een bestaand project significante gevolgen kan hebben, een vergelijking wordt gemaakt van de gevolgen van het bestaande project in de referentiesituatie en de gevolgen van het project na wijziging of uitbreiding. De referentiesituatie wordt ontleend aan bijvoorbeeld de geldende natuurvergunning of, bij het ontbreken daarvan, de milieutoestemming die gold op de referentiedatum, tenzij nadien een milieutoestemming is verleend voor een activiteit met minder gevolgen. Dan geldt die toestemming als referentiesituatie. Als de wijziging of uitbreiding niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie (dus middels intern salderen), dan is volgens de rechtspraak van de Afdeling op grond van objectieve gegevens uitgesloten dat die wijziging significante gevolgen heeft.

Zoals voorgaand toegelicht heeft het planvoornemen door de aard en omvang, herbestemming intensieve veehouderij op drie deellocaties naar 6 ruimte-voor-ruimte woningen en één burgerwoning, een ruime afname van de emissies (waaronder ammoniak) tot gevolg. Hierdoor is er sprake van intern salderen, of wel een afname van stikstofdepositie ten opzichte van de eerder verleende natuurvergunning. De nieuwe woonkavels worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige agrarische bouwvlakken. Met het bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsvoering (evenals de planologische toestemming hiervoor) derhalve definitief beëindigd.

Voornoemde activiteiten zijn dus niet vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming en er is, wegens de zeer forse afname van emissies, uitgesloten dat deze activiteiten een significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden hebben. Er is dus sprake van intern salderen binnen het plangebied. Het plan heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden. Het voornemen is door aard en omvang zelfs positief voor de Natura 2000-gebieden.

Volledigheidshalve zijn AERIUS-berekeningen opgesteld van enkel de beoogde situatie, de gebruiksfase en bouw- en aanlegfase, zonder daarbij de voornoemde referentiesituatie (agrarische bedrijfsvoering) in ogenschouw te nemen. In Bijlage 6 zijn deze berekeningen opgenomen en is de input toegelicht.

#### *Gebruiksfase*

Indien met AERIUS Calculator enkel de gebruiksfase wordt berekend (dus zonder het invullen van een referentiesituatie, namelijk de varkenshouderij), dan volgt hieruit dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jaar.

#### *Bouw- en aanlegfase*

Blijkens de uitgevoerde berekening met AERIUS Calculator is er in de bouw- en aanlegfase (bij een berekende overschatting en zonder toepassing van een referentiesituatie), geen sprake van depositieresultaten op de Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol N/ha/jaar. De aanlegfase heeft dus geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

#### 4.10 Flora en fauna

Het soortenbeschermingsregime is eveneens gereguleerd in de Wet natuurbescherming. Dit beschermingsregime is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Ten behoeve van de sloop van de agrarische opstallen en het voorgenomen plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 7. Voor de volledige inhoud wordt naar deze rapportage verwezen. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven.

##### *Voorkomende soorten*

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Voor de overige soortgroepen, waaronder vleermuizen uilen, huismus en gierzwaluw zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De soorten worden niet verstoord. De biotopen blijven behouden.

##### *Resultaten*

De onderzoeksresultaten geven aan dat de planlocatie een zekere landschappelijke waarde heeft die met duurzame zorg gewaarborgd kan worden. Het erf functioneert aantoonbaar als leefgebied voor diverse soorten dieren, waarvoor verbeteringen zullen ontstaan. De intensieve varkenshouderij maakt volgens beoogd plan plaats voor een woonbestemming.

De aangetroffen en potentieel voorkomende soorten zijn merendeels algemene cultuur volgende soorten, juridisch vallend onder het lichte beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Met de herontwikkeling worden meer groenstructuren aangeplant waardoor foerageermogelijkheden voor onder andere huismussen worden verbeterd. Mogelijke vliegroutes voor vleermuizen zijn aanwezig in de laanbomenstructuur aan de randen van het plangebied. Deze blijven ongewijzigd aanwezig. Alle bomen in het plangebied blijven behouden.

##### *Bevindingen*

- Varkensstallen worden gesloopt.
- Intensieve varkenshouderij zal volledig verdwijnen.
- Erfverharding zal verdwijnen.
- Bedrijfswoning en loods blijven staan.
- Nestlocaties van huismussen zijn niet met zekerheid uit te sluiten.

##### *Advies en aanbevelingen*

- Een nader onderzoek naar huismussen wordt aanbevolen. Hiervoor zal een mitigatierapport worden opgesteld dat als addendum aan dit rapport kan worden toegevoegd.
- Er kan op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie het voorkomen van verdere beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Mede hierdoor en aan de hand van de geplande functieverandering van het plangebied; het slopen van de

varkensstallen, waardoor de intensieve varkenshouderij volledig verdwijnt, wordt dan ook niet aanbevolen om verdere nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

- Effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn niet denkbaar. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde.
- De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.
- In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het om de periode 15 maart tot 15 juli.
- Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Deze maatregelen dienen ervoor om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten.
- De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient daarnaast direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

In Bijlage 7 is bovendien als addendum aan de ecologische quickscan een mitigatieplan voor huismussen (gedateerd oktober 2020) bijgevoegd. Voor de volledige inhoud wordt naar deze rapportage verwezen. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven.

#### *Nader onderzoek huismussen*

- Doordat de toekomstige functie van het plangebied drastisch gaat veranderen zullen de kwalitatieve natuurwaarden en de biodiversiteit van het plangebied verbeteren. Het intensieve varkensbedrijf zal volledig verdwijnen.
- Dit mitigatieplan beschrijft de handelingen die worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten.
- Dit mitigatieplan is opgesteld conform het Kennisdocument Huismus, *Passer domesticus* Versie 1.0, juli.
- De te plaatsen alternatieve verblijfplaatsen dienen binnen twee weken te zijn aangebracht.
- Door het tijdig plaatsen en controleren op gebruik van alternatieve verblijfplaatsen alvorens het ongeschikt maken van de huidige nestlocaties wordt de gunstige staat van instandhouding van de huismussen gewaarborgd.
- In of aan de nieuw te bouwen woningen worden permanente voorzieningen aangebracht voor huismussen.
- De aan te brengen groenelementen worden afgestemd op de huismus.
- Er wordt rekening gehouden met de kwetsbare periode van de huismus.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.



#### *Advies huismussen*

Vanwege de beperkte actieradius (enkele honderden meters) van huismussen (Baijens et al. 2005) zijn drie essentiële onderdelen van het leefgebied van belang:

- nestlocatie,
- habitat met voedselaanbod
- en beschutting.

Alle voorzieningen dienen dichtbij elkaar te liggen. Bij voorkeur binnen een straal van enkele honderden meters van het plangebied. Geschikt leefgebied van huismussen bevat een combinatie met voldoende voedsel- en schuilplaatsen. Voor het voedselaanbod is het van belang dat er voldoende ruigte en overhoekjes aanwezig zijn, waar zowel zaadplanten als voldoende insectentrekkers aanwezig zijn. Beschutting is zeer belangrijk voor huismussen ter bescherming, maar ook om vanuit te foerageren. Daarom moeten er schuilplaatsen aanwezig zijn in de vorm van heggen en hagen.

Bij de landschappelijke inpassing met groenstructuren worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, op elkaar afgestemd. Een belangrijk verschil met uitheemse soorten die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insectenetters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren.

Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hulst of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insectenetters.

De mitigerende maatregelen uit het mitigatieplan zijn in het plangebied reeds uitgevoerd, waarna is gestart met het slopen van de aanwezige agrarische opstallen. Hierdoor is de van toepassing zijnde wetgeving ten aanzien van flora en fauna in acht genomen.

In de beoogde situatie worden diverse groenstructuren gerealiseerd wat positief is voor de flora en fauna, waaronder huismussen.

Concluderend, het aspect flora en fauna heeft geen beperkende gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.11 Externe veiligheid**

Het landelijk beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dit gebeurt onder andere door te voorkomen dat kwetsbare locaties te dicht bij activiteiten met veiligheidsrisico's plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR) centraal.

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer het advies van de veiligheidsregio is ingewonnen.

### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er in bepaalde gevallen een verplichting tot het vragen van advies aan de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht (Tabel 10).

Tabel 10: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'.

| Bron                                       | Wanneer groepsrisicoverantwoording?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inrichtingen (Bevi)</b>                 | Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Buisleidingen (Bevb)</b>                | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.</li> </ol> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden. |
| <b>Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)</b> | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</li> </ol> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.        |

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

#### *Inventarisatie*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 25. Hieruit volgen in nabijheid een aantal inrichtingen met een propaantank. Hiervoor gelden de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Door de ruime afstand van de nieuwe bouwkavels ten opzichte van deze inrichtingen, zorgt dit aspect niet voor een onaanvaardbaar veiligheidsrisico. De veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer worden in acht genomen.

Op circa 370 meter is de Rijksweg A2 gelegen. Het Plaatsgebonden risico (PR) en plasbrandaandachtsgebied (PAG) vormen geen belemmering voor het plan. De planlocatie is buiten de 200 meterzone gelegen. Een kwantitatieve risicoanalyse kan daardoor achterwege blijven. De ontwikkeling is beperkt van omvang en aangenomen kan worden dat dit plan (nagenoeg) geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt beperkt verantwoord. De veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gebracht om advies uit te brengen. Gezien de afstand en de geringe toename van het aantal personen kan het standaard advies van de Veiligheidsregio worden toegepast. Dit advies is navolgend opgenomen.

Verder is in het plangebied een ondergrondse brandstofleiding aanwezig. De ondergrondse brandstofleiding betreft een 8" leiding, voor transport van naftaleen – K1 vloeistof (PRB-leiding), welke in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services BV en loopt van Rotterdam naar Geleen. Deze bestaande ondergrondse brandstofleiding wordt in het vigerende planologische regime beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding – Olie', de figuur hartlijn leiding – olie en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding', en de bijbehorende regels. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' bepaalt dat binnen deze aanduiding het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan.

Deze dubbelbestemming en veiligheidszone is mede uitgangspunt geweest voor het voorgenomen stedenbouwkundige plan, zoals nader toegelicht in paragraaf 2.2. De vigerende bestemmingen en aanduidingen ten aanzien van de leiding zijn uit het moederplan overgenomen in voorliggend plan en zijn gevrijwaard van nieuwe bebouwing. De regels voor deze dubbelbestemming en veiligheidszone zijn vervolgens afgestemd met de leidingbeheerder (zie tevens paragraaf 6.2.3). Door de wijziging van de drie deellocaties van een varkenshouderij (inclusief medewerkers) naar 6 woonkavels, met behoud van De Vinnen 4a en De Vinnen 4m, zal de ontwikkeling niet leiden tot een relevante toename van het groepsrisico.

De PR  $10^{-6}$  contour van de leiding bedraagt 6,3 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding. De contour 100%-letaliteit bedraagt 9 meter, gemeten vanaf het hart van de leiding. Het invloedsgebied (1% letaliteit) bedraagt 28 meter, gemeten vanaf het hart van de leiding. Verder is er sprake van een belemmeringenstrook (zakelijk rechtstrook) van 5 meter aan weerszijden van de leiding. De PR  $10^{-6}$  contour is opgenomen als veiligheidszone. Aan de belemmeringenstrook is de dubbelbestemming toegekend.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van 28 meter van de buisleiding. Het betreft enkel de woning op kavel 3. Uitgaande van de kengetallen voor woningen (1,2 personen in de dag en 2,4 personen in de nacht) en dat onderhavige ontwikkeling voorziet in een transformatie (van een varkenshouderij met personeel, naar ruimte-voor-ruimte kavels) zal er geen sprake zijn van een wijziging van het groepsrisico. Er is geen sprake van een groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van deze buisleiding. Er zullen geen 10 dodelijke slachtoffers vallen bij een calamiteit aan de buisleiding. Er wordt gebouwd buiten de 100%-letaliteitscontour.

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient er advies te worden gevraagd bij de Veiligheidsregio over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het



invloedsgebied. Voor onderhavige ontwikkeling ( $\leq 50$  personen in het plangebied) kan echter het standaard advies van de Veiligheidsregio worden gebruikt. Dit advies is navolgend opgenomen.

#### Beperkte verantwoording groepsrisico spoorweg en buisleidingen

Navolgend is, conform de van toepassing zijnde wetgeving, een beperkte verantwoording voor het groepsrisico opgenomen. Vanwege de ligging van de projectlocatie binnen meerdere invloedsgebieden dient het groepsrisico verantwoord te worden. Een beperkte verantwoording volstaat, omdat de ontwikkeling niet zorgt voor een relevante verhoging van het groepsrisico (artikel 12 lid 3 Bevb en artikel 8 lid 2 Bevt) en is gelegen buiten de aangeduide veiligheidszone.

#### *Ontwikkeling groepsrisico*

Er is geen sprake van een significante toename van de personendichtheid op de projectlocatie. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

#### *Mogelijkheden tot zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario. In onderhavige situatie is het belangrijkste scenario vluchten van de risicobron af.

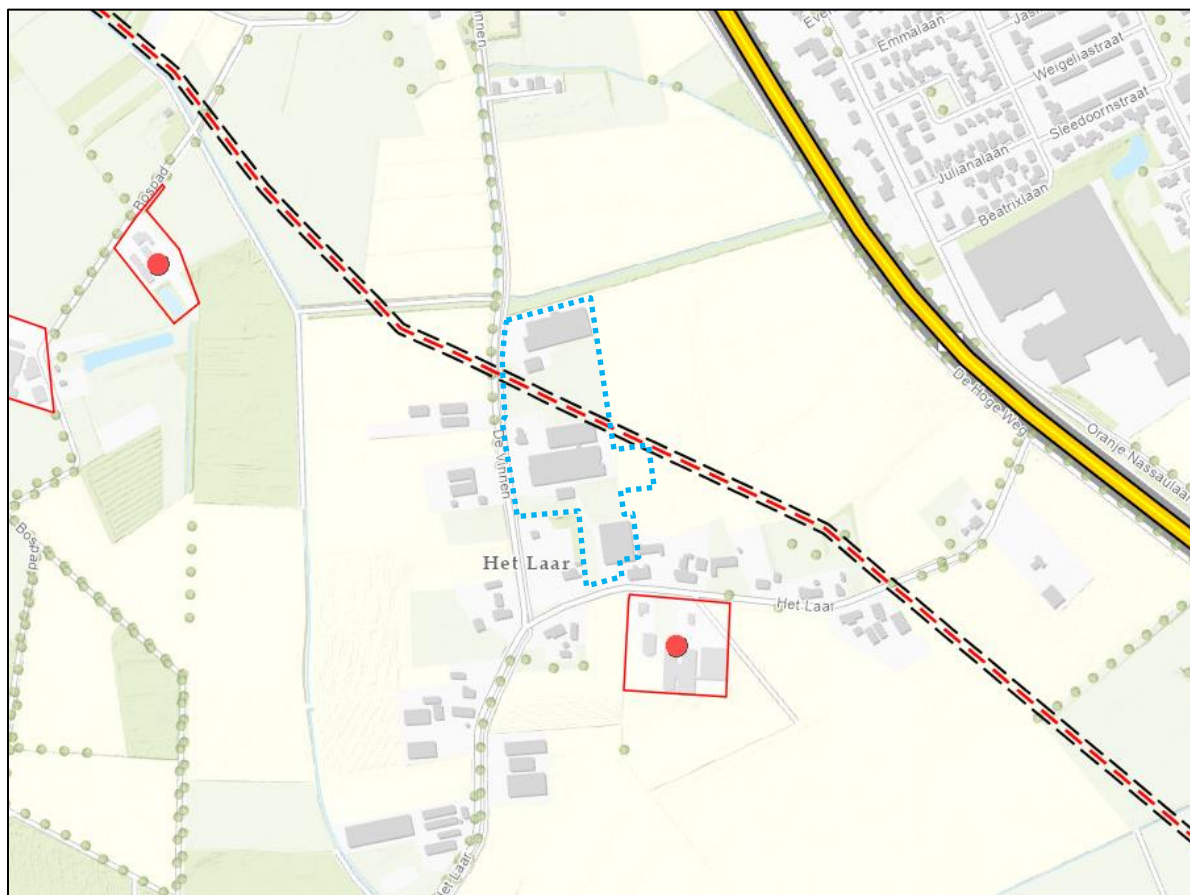
Het invloedsgebied van de brandbare vloeistoffen die door de aanwezige buisleidingen worden vervoerd, reiken tot over de projectlocatie. Het plasbrands scenario is derhalve het maatgevende scenario in deze verantwoordingsplicht. Bij dit scenario gaat het in grote lijnen om het potentiële gevaar dat door de plas- of fakkelflam door warmtestraling onbeschermde personen overlijden dan wel verwond kunnen worden, en daarnaast het overslaan van brand. Het is van belang dat de brandweer snel ter plaatse is. De beide scenario's kunnen pas effectief worden bestreden als de toevoer door de leidingbeheerders is gestopt. De schade kan – op grotere afstand – beperkt worden door het verminderen van het oppervlak van de plasbrand en de verspreiding van de brandbare vloeistof te beperken. Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, moeten zij zich in veiligheid brengen buiten het invloedsgebied van brandbare stoffen. Dit is dus met name het ontvluchten van het gevaar. Toekomstige bewoners zullen actief worden geïnformeerd over de aanwezigheid van de leiding.

Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmSysteem) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding. Het grondgebied van Maarheeze valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Tevens wordt er gebruik gemaakt van NL-alert. NL-alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en iemand op dat moment het beste kan doen.

De mogelijkheden ten aanzien van zelfredzaamheid op de projectlocatie kunnen als positief worden beoordeeld. Er is geen grotere groep niet - of verminderd – zelfredzame mensen op de projectlocatie aanwezig. Het voornemen ziet in de bedrijfsbeëindiging van een varkenshouderij op drie deellocaties en hiervoor in de plaats de oprichting van 6 ruimte-voor-ruimtekavels. De ontwikkeling heeft daarmee geen significante toename tot gevolg op de personendichtheid op de projectlocatie. De aanwezigen zijn voldoende mobiel om zelfstandig te kunnen vluchten. Binnen het plangebied zijn tevens voldoende vluchtwegen van de risicobron af.

### Conclusie invloedsgebied

Door de ligging van de locatie in de nabijheid van de kern van Maarheeze en de aard van de gevraagde functie kunnen zaken als bereikbaarheid door hulpdiensten, mogelijkheden bestrijdbaarheid in geval van calamiteiten, alarmeringsmogelijkheden en zelfredzaamheid als positief worden beoordeeld. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht.



Afbeelding 25: Uitsnede risicokaart, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven

### Standaard advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties. De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies hier kan worden toegepast. Dit is afgestemd met de Veiligheidsregio.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie gemeente op het standaard advies van de Veiligheidsregio:

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid. Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012. Als er nieuwe gebouwen worden gerealiseerd, dan dient men hier rekening mee te houden.

#### *Zelfredzaamheid*

Er worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het betreft normale woningen, niet specifiek bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Er wordt vanuit gegaan dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

### **4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen**

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

In het plangebied, dan wel in de directe omgeving, zie hiertoe o.a. Afbeelding 25 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, zijn geen relevante kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig, behoudens de ondergrondse brandstofleiding.

De ondergrondse brandstofleiding betreft een 8" leiding, voor transport van naftaleen – K1 vloeistof (PRB-leiding), welke in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services BV (PPS) en loopt van Rotterdam naar Geleen. De planlocatie is gelegen tussen pompstation Soerendonk en Chemelot. Deze bestaande ondergrondse brandstofleiding wordt in het vigerende planologische regime beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding – Olie', de figuur hartlijn leiding – olie en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding', en de bijbehorende regels.

Deze dubbelbestemming beschermt de buisleiding en de belemmerende strook van 5 m ter weerszijden van de leiding. Binnen deze dubbelbestemming is bouwen, of het uitvoeren van bodemingrepen, in beginsel niet toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende buisleiding. Tevens dient hierbij schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' bepaalt dat binnen deze aanduiding het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan. Deze veiligheidszone is gelijk aan de PR 10<sup>-6</sup> contour, namelijk 6,3 m-mv aan weerszijden vanuit de hartlijn van de buisleiding.

De regels van de dubbelbestemming en gebiedsaanduiding zijn overgenomen uit het geldende moederplan en vervolgens aangescherpt naar aanleiding van het gevoerde overleg met PPS. Met de gekozen stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is bovendien nadrukkelijk aandacht geweest voor de ligging van deze brandstofleiding. Deze zone wordt gevrijwaard van nieuwe bebouwing en beplanting. Hierdoor blijft de ligging en werking van deze leiding ongestoord behouden. Dit aspect is derhalve in acht genomen bij onderhavig planvoornemen.

Naast bovengenoemde planologisch relevante leidingen, kunnen ook nog andere reguliere kabels en leidingen in het plan aanwezig zijn (zoals elektriciteits- of waterleidingen). Bij eventuele toekomstige bodemingrepen, zal door initiatiefnemer een KLIC-melding worden gedaan. Hierdoor kunnen ook deze eventueel aanwezige reguliere leidingen afdoende worden beschermd bij bodemingrepen.

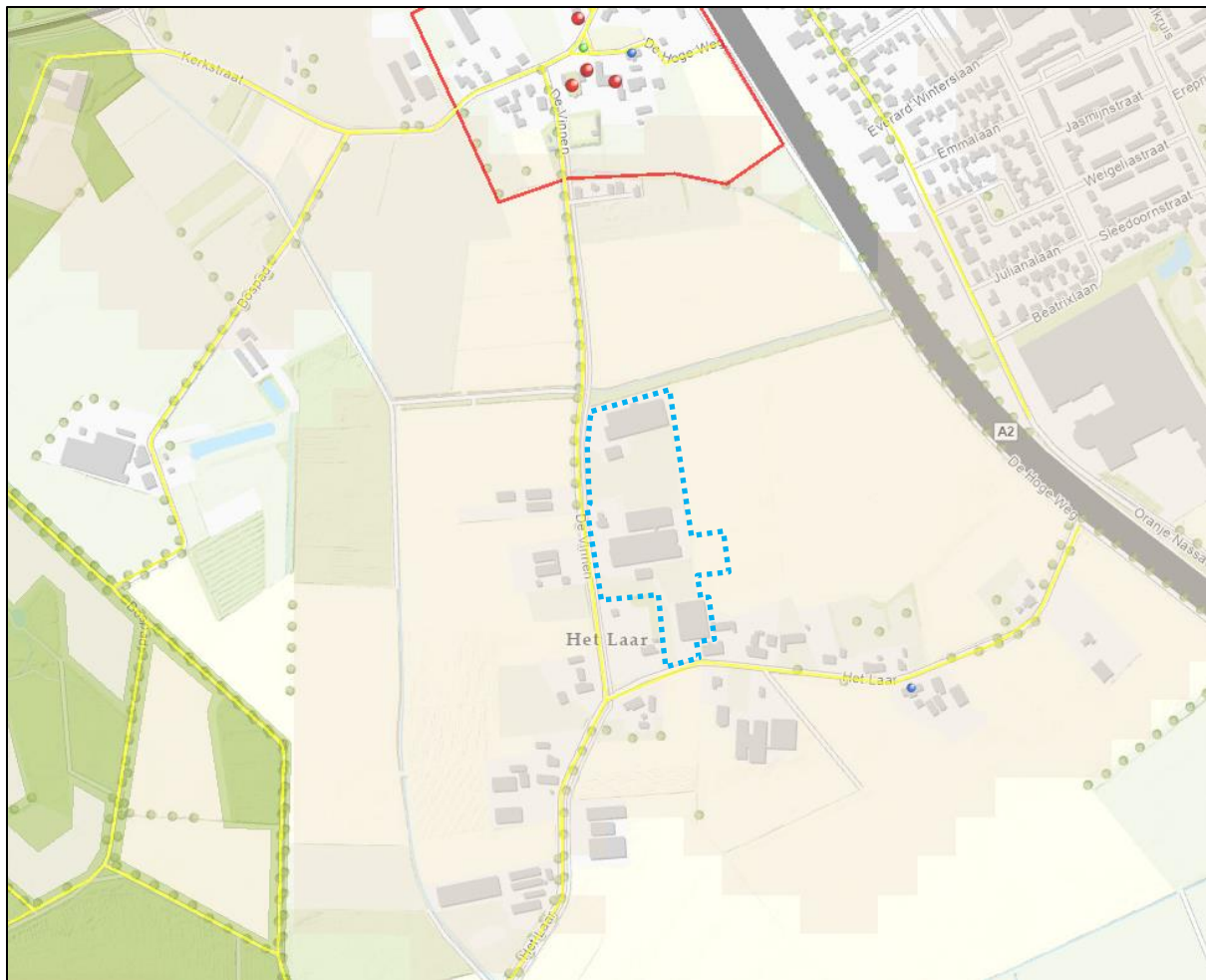
#### **4.13 Cultuurhistorie**

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor het plangebied is bijgevoegd in Afbeelding 26. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking. Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie hecht aan deze aspecten geen nader belang meer en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aangeduid complex van cultuurhistorisch belang of een cultuurhistorisch vlak. Wel is de locatie gelegen in één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Kempen. Deze aanduiding kent een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 volgt tevens de redelijk hoge historisch geografische waarde van de wegen De Vinnen en Het Laar. De aanduiding op deze kaart heeft een signaleringsfunctie, maar kent geen beleidsfunctie. De wegen blijven ten behoeve van het planvoornemen echter ongewijzigd behouden. De ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Op de planlocatie, of in de directe omgeving, zijn blijkens de navolgende kaarten geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het voornemen heeft gelet op het bovenstaande dus geen invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.



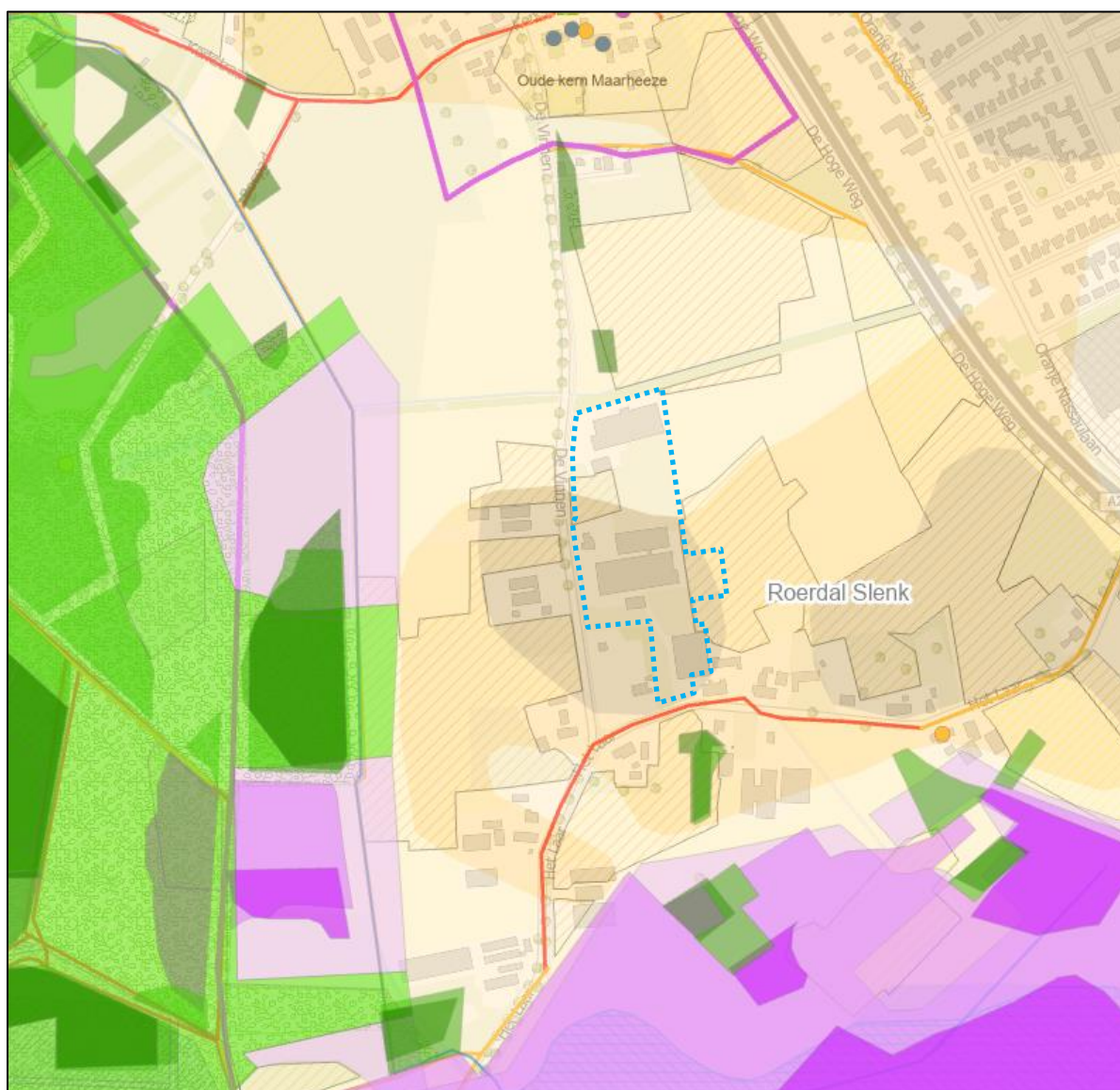
|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>I Provinciaal belang cultuurhistorie</p> <p>Regio</p> <p>Complex van cultuurhistorisch belang</p> <p>Archeologische landschappen</p> <p>Cultuurhistorische vlakken</p> <p>Cultuurhistorische landschappen</p> | <p>II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie</p> <p>Rijksmonumenten</p> <p>Beschermde stads en dorpsgezichten</p> <p>Archeologische monumenten</p> <p>Indicatieve Archeologische waarden</p> | <p>III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006</p> <p>Monumentale bomen</p> <p>Overige bouwkunst</p> <p>Historische zichtrelaties lijn</p> <p>Zichtrelatie</p> <p>Historische zichtrelaties vlak</p> <p>Eendenkooi</p> <p>Molenbiotoop</p> <p>Schootsveld</p> <p>Historische geografie</p> <p>Zeer hoog</p> <p>Hoog</p> <p>Redelijk hoog</p> <p>Historische stedenbouw</p> <p>Historisch groen</p> <p>Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Afbeelding 26: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

Naast toetsing aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is het voornemen tevens beschouwd in relatie tot de Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten, als opgesteld door de

Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in Afbeelding 27. Uit deze kaart volgen voor het plangebied zelf geen aangeduide cultuurhistorische waarden. De weg Het Laar is aangeduid als een lijn van hoge geografische waarde. Deze blijft ongewijzigd behouden.

Het voorgenomen bouwplan van 6 ruimte-voor-ruimte kavels aan De Vinnen – Het Laar doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische en geografische waarde van de locatie. Zoals in het Beeldkwaliteitplan nader toegelicht is er bij de voorgenomen invulling van het plangebied veel aandacht geweest voor stedenbouwkundige, landschappelijke en beeldkwaliteit. Er is hierbij geen sprake van een ontwikkeling op plandelen met een hoge behoudenswaardige cultuurhistorische waarde of de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Tevens heeft de planontwikkeling geen invloed op de bestaande geografische belijning van wegen. Uit de erfgoedkaart volgt dat er in het plangebied eveneens geen andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. De planontwikkeling heeft dus geen nadelige invloed op het aspect cultuurhistorie.



Afbeelding 27: Uitsnede Erfgoedkaart Cranendonck, kaartlagen 'Erfgoedkaart' en 'Cultuurhistorische waardenkaart 2017', plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.



#### 4.14 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

Het gehele plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming toegekend gekregen. Ten behoeve van het planvoornemen heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door ArcheoPro en bijgevoegd in Bijlage 8. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies samengevat.

##### Archeologisch onderzoek – Inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (Bijlage 8)

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging buiten een nabij (voormalig) open water gelegen gradiëntzone, hooguit een middelhoge verwachting voor archeologische resten daterend uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Omdat het grootste deel van het plangebied aan de rand ligt van een relatief hoog gelegen deel van het dekzandlandschap ten noorden van een laagte, geldt een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege-middeleeuwen. De verwachting voor huisplaatsen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is door de ligging van het meest zuidelijke deel van het plangebied tussen de historische bebouwing van Het Laar, maar tot in de twintigste eeuw op een akker, middelhoog.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied 23 boringen gezet in een dichtheid van zes boringen per hectare. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

##### *Kunnen binnen het plangebied (nog) archeologische resten verwacht worden?*

Het verloren gaan van de oorspronkelijke bodemopbouw op het grote delen van het plangebied betekent dat de kans op de aanwezigheid van ondiepe archeologische sporen binnen grote delen van

plangebied klein is. Dergelijke sporen kunnen hooguit nog worden verwacht op het zuidwestelijke deel van het plangebied.

Op het noordelijke deel van het plangebied ligt de top van het dekzand ruim anderhalve meter lager. Deze zone was oorspronkelijk dermate nat dat hier zelfs veen is gevormd. Om deze reden hoeven op het noordelijke deel van het plangebied geen resten van bewoning te worden verwacht. Doordat ook hier de bodem veelal tot in de C-horizont is verstoord en er nauwelijks nog intacte van resten van het veen bewaard gebleven zijn, bestaat hier hooguit nog een middelhoge verwachting voor resten van activiteiten die zijn gebonden aan laaggelegen en door veengroei gekenmerkte gebieden.

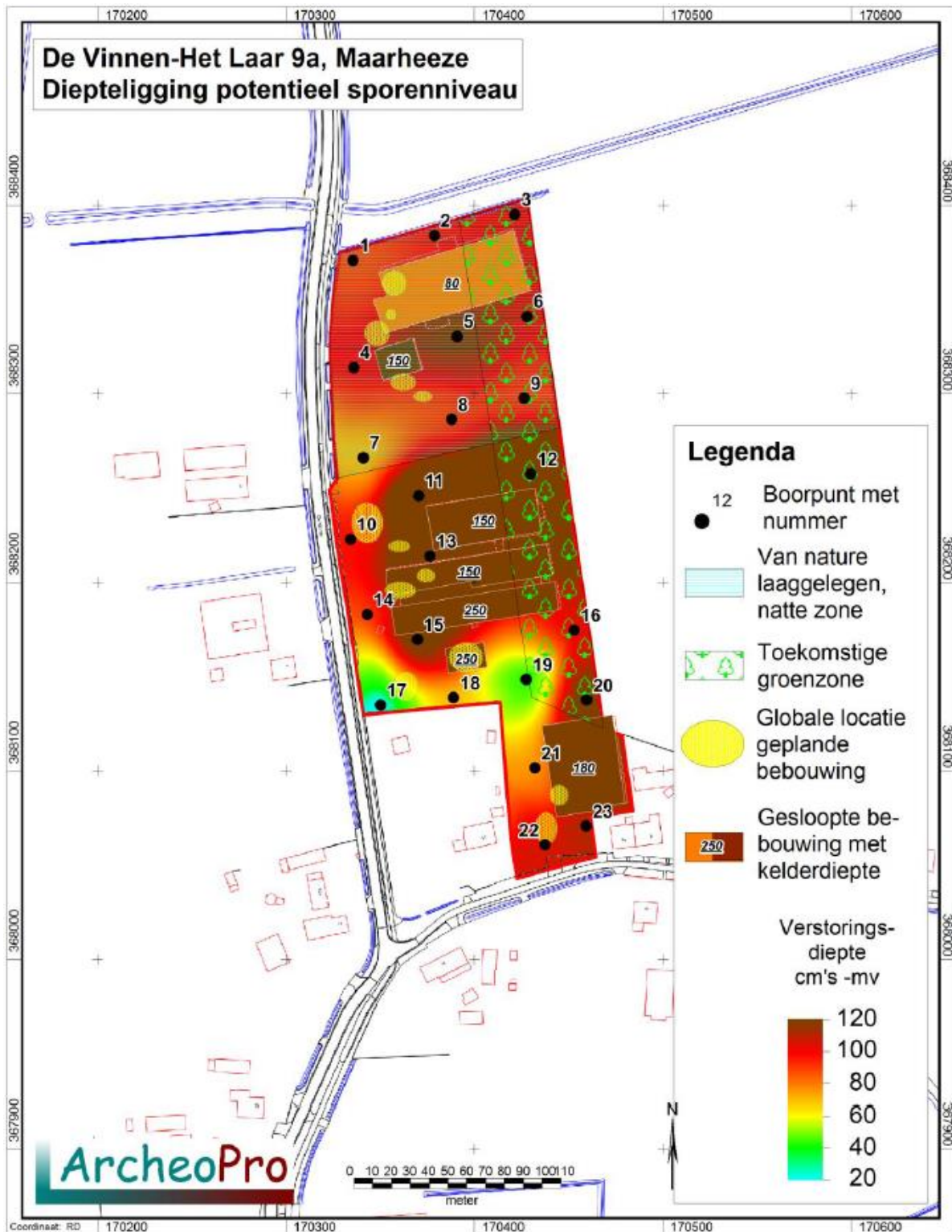
*Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?*

Afbeelding 28 geeft de diepteligging ten opzichte van het huidige maaiveld aan van het potentiële sporenniveau. Vanaf deze diepte kunnen eventueel delen van grondsporen bewaard gebleven zijn.

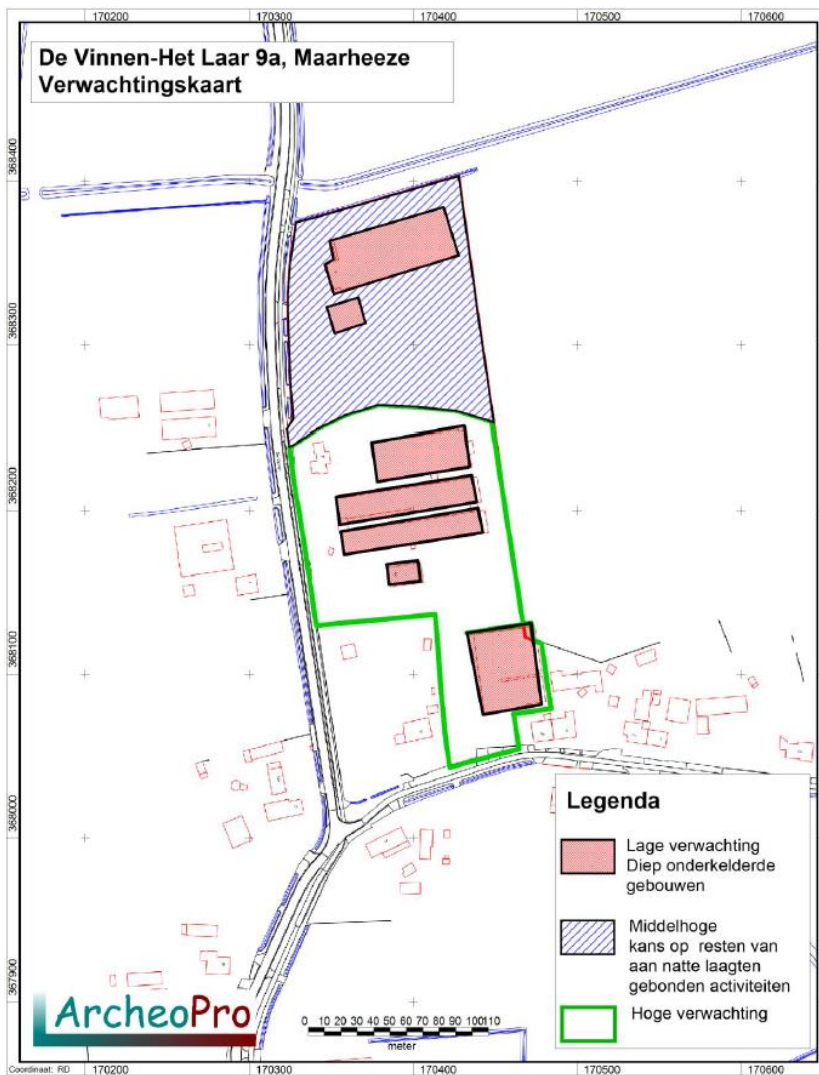
#### Selectieadvies n.a.v. archeologisch vooronderzoek

Om er zeker van te zijn dat eventueel aanwezige grondsporen (of in elk geval de diepere delen hiervan) niet ongedocumenteerd verloren gaan, vormt proefsleuvenonderzoek een effectieve methode. Dergelijk onderzoek is alleen zinvol buiten de diep onderkelderde gebouwen en op locaties waarop de geplande bodemingrepen tot in het potentiële sporenniveau zullen reiken. Hierbij dient een marge te worden aangehouden van ongeveer dertig centimeter tussen de onder diepte van de geplande graafactiviteiten en de top van het potentiële sporenniveau. Afbeelding 29 toont een gedetailleerde archeologische verwachtingskaart waarin ook de diep onderkelderde delen van de huidige bebouwing zijn weergegeven.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.



Afbeelding 28: Boorpunten archeologisch onderzoek met verstoringsdiepten. Alleen voor de zone ten zuiden van de 'van nature laaggelegen natte zone' (lichtblauw gearceerd) kan vervolgonderzoek zinvol zijn, indien de verstoringsdieptes worden overschreden. (Bron: Archeologisch onderzoek ArcheoPro, Bijlage 8).



Abbeelding 29: Gedetailleerde archeologische verwachtingskaart. (Bron: Archeologisch onderzoek ArcheoPro, Bijlage 8).

#### Doorvertaling in ontwerpbestemmingsplan

In het selectieadvies is aangegeven dat archeologisch vervolgonderzoek (een karterend en waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek) benodigd is. Dit onderzoek is alleen zinvol buiten de diep onderkelderde gebouwen en op locaties waarop de geplande bodemingrepen tot in het potentiële sporenniveau zullen reiken. Derhalve is aan het hele plangebied in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend, behoudens ter plaatse van de voormalig aanwezige diep onderkelderde stalgebouwen.

Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en voorafgaand aan de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. De resultaten van dit onderzoek worden navolgend toegelicht.

#### Archeologisch vervolgonderzoek – proefsleuven (Bijlage 14)

Ten behoeve van het planvoornemen en naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch vooronderzoek, heeft een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Om dit onderzoek te kunnen uitvoeren is eerst een Programma van Eisen (PvE) opgesteld (Bijlage 13). Vervolgens is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd in Bijlage 14. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies samengevat.

De aanleg van tien proefsleuven binnen het plangebied heeft behalve enkele opgevulde sloten, volstrekt geen relevante archeologische sporen opgeleverd. Conform de resultaten van het verkennend booronderzoek is in de proefsleuven een vergraven toplaag aangetroffen die in dikte varieert van ongeveer veertig centimeter tot ongeveer een meter. In de proefsleuven bleken echter meer moderne bodemverstoringen aanwezig te zijn dan op basis van het bureau- en booronderzoek werden verwacht. Het gaat gezien de aanwezigheid hierin van plastic en sloopresten om bodemverstoringen die in de twintigste eeuw zijn ontstaan en die waarschijnlijk het gevolg zijn van bodemingrepen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Voor een deel kunnen deze duidelijk aan gebouwen worden gekoppeld die hier op kaarten uit deze perioden worden aangegeven.

In overeenstemming met de resultaten van het bureau- en booronderzoek is in de proefsleuven duidelijk vastgesteld dat het grootste deel van het plangebied aan de rand ligt van een relatief hoog gelegen deel van het dekzandlandschap ten noorden van een laagte. In de op het noordelijke deel van het plangebied getrokken proefsleuven is net als in de hier gezette boringen een moerige laag aangetroffen die het restant lijkt te vormen van lokale veenvorming.

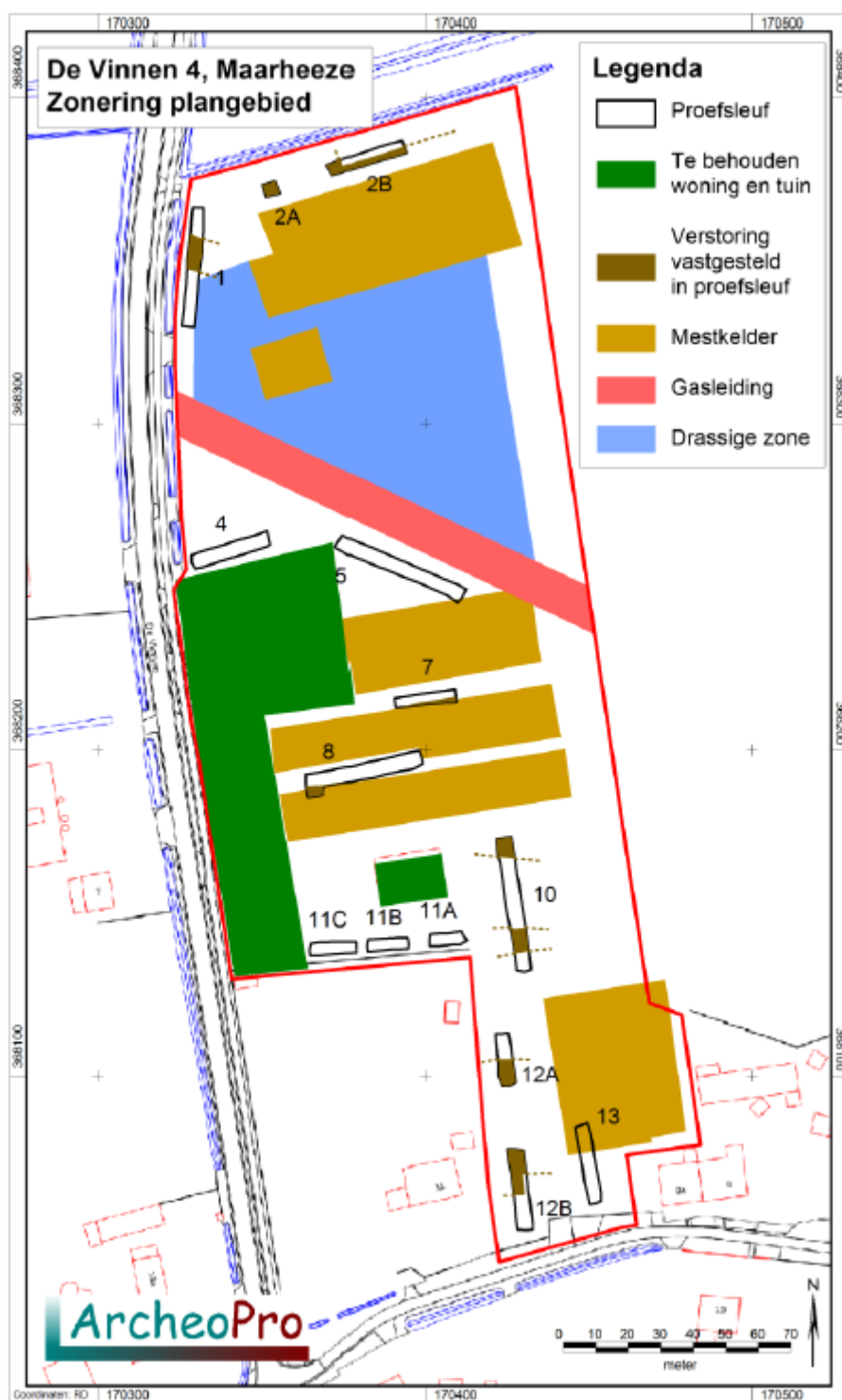
Voor wat betreft de vraagstelling uit het PvE (Bijlage 13) is eigenlijk alleen de beantwoording van de onderzoeksvragen 5 en 12 relevant. Aan de hand van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kunnen deze als volgt worden beantwoord:

*1 - Indien het onderzoek geen archeologische resten of beperkte archeologische fenomenen (bijvoorbeeld alleen losse vondsten) oplevert, welke verklaring is hiervoor dan te geven? Is er (bijvoorbeeld) sprake van: aantoonbare afwezigheid van bewoning en/ of actief landgebruik, verstoring van antropogene aard, beperking van de archeologische waarnemingsmogelijkheden door bodemprocessen, beperking van de archeologische waarnemingsmogelijkheden door werk- of weersomstandigheden?*

De bodem is behalve op de locaties van gesloopte gebouwen, niet zodanig diep verstoord dat (diepe) archeologische sporen volledig verloren kunnen zijn gegaan. Het ondanks het onderzoeken van twaalf procent van het oppervlak van het plangebied ontbreken van archeologische sporen, betekent dan ook vrijwel zeker dat binnen het plangebied geen bewoningssporen aanwezig zijn (geweest).

*12 - Hoe is de opbouw van het profiel in bodemkundige, lithologische en lithogenetische zin? Wat zijn de kenmerken van de stratigrafische eenheden? Is er sprake van loopvlakken, begraven bodems, ophogingslagen of cultuurlagen?*

De bodemopbouw binnen het plangebied is tamelijk uniform en bestaat uit een veelal rommelige toplaag van overwegend humusrijk zand met een dikte die langs de westgrens van het plangebied ongeveer veertig centimeter bedraagt en die in oostelijke richting oploopt tot plaatselijk ongeveer een meter. De top van de C-horizont is matig tot sterk gevlekt door oxidatie en sporen van graaf- en wortelgangen. Door grondbewerking is plaatselijk een AC-horizont gevormd. Overtuigende sporen van podzolvorming zijn in de proefsleuven niet aangetroffen. Het noordelijke deel van het plangebied ligt aanmerkelijk lager dan het zuidelijke deel en heeft in het verleden enige veenvorming gekend. Hiervan getuigt plaatselijk nog de aanwezigheid van een dun laagje moerig materiaal.



Afbeelding 30: De zonering van het plangebied met de zones met moderne bodemverstoring (lichtbruin en donkerbruin). (Bron: Archeologisch onderzoek ArcheoPro, Bijlage 14).

### Selectieadvies

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel gold voor het plangebied in verband met de ligging buiten een nabij (voormalig) open water gelegen gradiëntzone, hooguit een middelhoge verwachting voor archeologische resten daterend uit het laat laat-paleolithicum en het mesolithicum. Voor nederzittingsresten uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege-middeleeuwen gold hoge verwachting en voor huisplaatsen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een middelhoge verwachting voor het meest zuidelijke deel van het plangebied dat tussen de



historische bebouwing van Het Laar ligt. Gezien het volledig ontbreken van sporen en vondsten uit deze perioden kan de verwachting voor resten uit elk van deze drie perioden binnen het plangebied worden bijgesteld tot een lage verwachting. De enige min of meer relevante archeologische sporen binnen het plangebied worden gevormd door de vulling van een noord-zuid lopende sloot over de noordelijke helft van het plangebied met de aanhechting hierop van een west-oost lopende sloot op de westelijke helft van het plangebied. De ligging hiervan komt nagenoeg exact overeen met de ligging van sloten op de topografische kaarten van voor 1986. Omdat deze voormalige sloten hiermee afdoende zijn gedocumenteerd en er geen aanwijzingen zijn dat verder binnen het plangebied nog relevante archeologische resten aanwezig zijn, wordt geadviseerd om geen verder archeologisch onderzoek te verrichten en het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Het bevoegd gezag heeft ingestemd met archeologische vrijgave van het plangebied. Derhalve is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de bijbehorende regels uit het plan verwijderd (ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan).

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

#### **4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor plannen gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project net onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerstgenoemde criterium volgt dat het plan moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het plan betreft een woningbouwontwikkeling voor de netto oprichting van zes woningen (mogelijk gemaakt op basis van ruimte-voor-ruimte). Aangezien er sprake is van een woningbouwontwikkeling dient geoordeeld te worden of het plan kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, als opgenomen in categorie D 11.2 ('de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). De planontwikkeling valt hierbij in ieder geval ruimschoots beneden

de gestelde grenswaarde (o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen) uit de D-lijst.

Door de voorgenomen uitvoering van het plan, de stedenbouwkundige inrichting en de geringe woningaantallen kan het plan niet worden aangemerkt als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit standpunt wordt bovendien gesteund door de jurisprudentie, ABRvS d.d. 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Dat plan voorzag in de realisatie van 12 vrijstaande woningen, verspreid over twee clusters (één cluster van 7 woningen en één cluster van 5 woningen). De Afdeling heeft hierbij geconcludeerd dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging een rol spelen. Bij het genoemde plan van de 12 vrijstaande woningen is geoordeeld dat, gelet op de omvang ervan, dit niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie heeft het bouwplan bovendien zelfs betrekking op maximaal zes toe te voegen woningen. Er is dus geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt geen plicht tot het opstellen van een MER. Aangezien de ontwikkeling geen activiteit betreft als genoemd op de D-lijst, is tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

Door middel van de toetsing in deze toelichting, inclusief onderzoeksrapportages, heeft wel een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, welke inhoudelijk gelijk te stellen is aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een dergelijk initiatief. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft, wegens aard (herbestemming van een intensieve veehouderijlocatie tot woningbouw), omvang, dan wel afstand, met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er in deze plantoelichting een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

## 5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de wijze van doorvertaling van de voorgenomen ontwikkeling in een juridisch-planologische regeling.

### 5.1 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevatten een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat tenminste uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. De verbeelding en regels vormen daarbij tezamen het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium inzake het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken, en bepalen de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom met het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regeling, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Een bestemmingsplan dient bovendien eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er van overheidswege standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

### 5.2 Toelichting verbeelding

Als basis voor de verbeelding van onderhavig plan is de systematiek gehanteerd als opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied van Cranendonck, in combinatie met de systematiek als toegepast bij (recente) vergelijkbare ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen in Cranendonck. De geldende enkel- en dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn hierbij als basis gehanteerd. Vervolgens zijn de aanpassingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn om de beoogde situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.

De ruimtelijke opzet van de verbeelding is tot stand gekomen op basis van het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1). In het bestemmingsplan wordt voor de woonkavels onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Wonen' (voor de bestaande woning De Vinnen 4a en Het Laar 9a) en de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' (voor de nog op te richten ruimte-voor-ruimtekavels). Hierdoor kan per bestemming worden voorzien in een passende bestemmingsregeling. Per bestemmingsvlak is daarbij één woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zijn de woonkavels opgenomen, met de tussengelegen groenstroken. Tevens is in deze documenten de gewenste situering van de hoofdgebouwen vastgelegd. Deze situering van de hoofdgebouwen (de woningen) is op de verbeelding vastgelegd door het toekennen van een verplicht bouwvlak. Tevens is hierbij in de regels vastgelegd waar bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd, waarbij deze in ieder geval niet de aangeduide 'gevellijn' mogen overschrijden. Op kavel 5 is er sprake van een bestaand bijgebouw, waarin zich in pandig een schuur en mantelzorgwoning bevinden. Dit gebouw heeft een omvang van 240 m<sup>2</sup> en blijft ongewijzigd behouden. Doordat deze bestaande bebouwing de toegestane standaardomvang voor bijgebouwen overschrijdt, is hier gewerkt met een



maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte: 240 (m<sup>2</sup>)'. De mantelzorgwoning wordt bestemd als bijbehorend bouwwerk, zoals nader toegelicht in paragraaf 2.2.

De belangrijkste groenelementen zijn bestemd met de enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing', de overige gronden behouden de enkelbestemming 'Agrarisch'.

Ten behoeve van onderhavig plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.14, Bijlage 8 en Bijlage 14). Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan het plangebied archeologisch worden vrijgegeven. Derhalve is geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' meer van toepassing.

In het plangebied is een ondergrondse brandstofleiding aanwezig. Ten behoeve van deze leiding zijn in het vigerende planologische regime de dubbelbestemming 'Leiding – Olie', gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' en figuur hartlijn leiding – olie opgenomen. De dubbelbestemming komt overeen met de zakelijk rechtstrook / belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding. De opgenomen veiligheidszone komt overeen met de PR 10<sup>-6</sup> contour. Deze bedraagt 6,3 meter aan weerszijden uit de hartlijn van de leiding.

Wegens de ligging in de bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen wordt bovendien de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' overgenomen.

Door de toegekende bestemmingen, vlakken en aanduidingen op de verbeelding worden, in combinatie met de regels, de bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald.

### **5.3 Toelichting regels**

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit 'Inleidende regels' (Hoofdstuk 1), 'Bestemmingsregels' (Hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (Hoofdstuk 3) en 'Overgangs- en slotregels' (Hoofdstuk 4). Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP. Aanvullend schrijft het Besluit ruimtelijke ordening een aantal standaardregels voor, zoals het overgangsrecht. Deze zaken zijn in acht genomen bij het opstellen van de planregels.

Als basis voor onderhavige planregels, is de systematiek gehanteerd als afkomstig uit het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied'. Vervolgens zijn de aanpassingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn om de beoogde situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken. Dit om waar mogelijk een zo uniform mogelijke set regels te behouden voor de plannen binnen de gemeente Cranendonck. Navolgend worden de belangrijkste planregels nader toegelicht.

#### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die bij de uitleg van de regels worden gehanteerd.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

Dit artikel bevat de spelregels over de wijze waarop de genoemde maatvoering (afstanden, hoogtes, oppervlaktes e.d.) in dit plan worden gemeten.

#### *Artikel 3 Agrarisch*

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, zoals landbouwgronden en weides, zonder (uitgebreide) bouwmogelijkheden. Ter plaatse zijn bijvoorbeeld afrasteringen toegestaan om dieren binnen de weide te houden.

#### *Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing*

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor o.a. landschappelijke inpassing (conform het landschappelijk inrichtingsplan als opgenomen in Bijlage 3 van onderhavige toelichting), een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals doorgangen om naastgelegen percelen te kunnen bereiken. Deze bestemming bevat zeer geringe bouwmogelijkheden.

#### *Artikel 5 Wonen*

De bestemming 'Wonen' wordt toegepast voor de bestaande woning De Vinnen 4a en volgt hierbij de gemeentelijke systematiek voor burgerwoningen, als afkomstig uit het bestemmingsplan voor het buitengebied. Daar er sprake is van een voormalige agrarische bedrijfswoning, welke wordt herbestemd tot burgerwoning, wordt een toegestane inhoud van 750 m<sup>3</sup> opgenomen. Dit betreft immers de inhoud als momenteel reeds toegestaan voor deze woning.

Deze bestemming is ook (ongewijzigd) toegekend aan de bestaande woning Het Laar 9a. Overeenkomstig de vigerende juridisch-planologische regeling is voor deze woning echter een toegestane inhoud van 600 m<sup>3</sup> opgenomen.

#### *Artikel 6 Wonen – Ruimte voor Ruimte*

De bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' is toegekend aan de 6 ruimte-voor-ruimtekavels. In deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd, waarmee op deze kavels voorzien kan worden in de beoogde woningbouw. De toegestane woninginhoud bedraagt hierbij, conform gemeentelijk beleid, per woning 900 m<sup>3</sup>. Daarbij is 90 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken per woning toegestaan. Tevens is in deze bestemming vastgelegd dat de nieuwe bebouwing moet voldoen aan het beeldkwaliteitplan en dat aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit het (ontwerp)besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Aanvullend is in deze planregeling de landschappelijke inrichting als voorwaardelijke verplichting geborgd.

#### *Artikel 7 Leiding – Olie*

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de instandhouding van de aanwezige ondergrondse brandstofleiding en bevat restricties ten aanzien van bouwen en bodemingrepen. De regels uit deze dubbelbestemming zijn afgestemd met de leidingbeheerder.

#### *Artikel 8 Anti-dubbeltelregel*

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

#### *Artikel 9 Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen over bestaande afwijkende maatvoering, het hydrologische neutraal ontwikkelen van nieuwe bebouwing en verharding (waterberging) en het realiseren van ondergrondse gebouwen (zoals kelders onder woningen).

#### *Artikel 10 Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel zijn de regels opgenomen ten aanzien van de gebiedsaanduidingen. Het betreft in dit plan met name de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'.

#### *Artikel 11 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot (legale) bouwwerken en gebruik, welke afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Deze bouwwerken mogen in beginsel worden behouden (gedeeltelijk vervangen en vernieuwen) en het gebruik mag worden voortgezet, totdat het gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het afwijkend gebruik of bouwen is hierbij beperkt toegestaan, conform de hiervoor opgenomen regels.

#### *Artikel 12 Slotregel*

Dit artikel bevat de wettelijk vastgelegde aanhaaltitel voor toepassing van de regels.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

## 6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Cranendonck. Dit is vastgelegd in een overeenkomst over de grondexploitatie, waarin o.a. wordt opgenomen dat gemeentelijke exploitatiekosten en eventuele planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van anderszins vast te leggen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

#### 6.2.1 Procedure algemeen

In Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de inhoudelijke vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan bovendien in werking.

#### 6.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in november 2021 een omgevingsdialoog gevoerd met de directe betrokkenen rondom het plangebied. Hiervoor zijn de omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond, waar de plannen zijn gepresenteerd. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd in Bijlage 9.

Uit de dialoog volgt volgens initiatiefnemer dat de aanwezige buurtbewoners het plan ondersteunen. De omwonenden zijn met name blij dat de stallen worden gesloopt (hoofdzakelijk wegens de afname van geur). Door de sloop van de agrarische opstallen (circa 0,96 hectare bebouwing) en de nieuwe ontwikkeling met riante ruimte-voor-ruimte woningen vindt een verbetering van de omgeving plaats.

Er zijn vanuit de omwonenden geen concrete aandachtspunten geboden of opmerkingen gemaakt. De opgehaalde informatie uit de omgevingsdialoog is dus afgewogen door initiatiefnemer en waar mogelijk betrokken bij de nadere uitwerking van de plannen. Uit de omgevingsdialoog volgt volgens initiatiefnemer dat er sprake is van draagvlak in de omgeving voor de ontwikkeling.

### 6.2.3 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de diverse vooroverlegpartners.

Op 20 juni 2022 heeft provincie Noord-Brabant (kenmerk C2297934/5092315) aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Hierbij is er bovendien op gewezen dat de ruimte-voor-ruimte bewijsstukken c.q. -bouwtitels uiterlijk bij de vaststelling van het plan overlegd dienen te zijn.

In augustus 2022 heeft Waterschap De Dommel laten weten positief te zijn over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij is een suggestie gedaan voor aanpassing van de regels, welke in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen.

Medio 2023 is het plan voor vooroverleg aangeboden aan de leidingbeheerder Petrochemical Pipeline services B.V. (PPS). Het kenmerk van deze vooroverlegreactie betreft U202300949. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie zijn de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Olie' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' aangevuld en aangescherpt. Tevens wordt mede naar aanleiding van dit vooroverleg bij verkoop van het plangebied ter plaatse van de zakelijk rechtstrook (hyp4 6171/1 Eindhoven, geldend voor de percelen: Maarheeze E-658/808/809/338) van de brandstofleiding (de zakelijk rechtstrook is voorzien van dubbelbestemming) actief gecommuniceerd met de toekomstige eigenaars, zodat zij zich bewust zijn van de beperkingen en (on)mogelijkheden. Voor alle werkzaamheden ter plaatse van deze dubbelbestemming dient afstemming plaats te vinden met PPS. Tevens kunnen hieraan door PPS beperkingen worden gesteld ter bescherming van de leiding.

### 6.2.4 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 17 november 2023 t/m 28 december 2023. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn wel een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in volledigheid uiteengezet in Bijlage 15. Kort samengevat betreft het de navolgende wijzigingen. Ten eerste zijn de berekeningen stikstofdepositie herberekend met de meest actuele versie van AERIUS Calculator (zie hiertoe Bijlage 6). Deze herberekening heeft echter geen gevolgen voor de rekenresultaten en conclusies.

Ten tweede heeft archeologisch vervolgonderzoek (proefsleuven) plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn toegelicht in paragraaf 4.14 en Bijlage 14. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan het plangebied archeologisch worden vrijgegeven. Derhalve is de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding en uit de regels verwijderd.



## BIJLAGEN

*Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan*

*Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan*

*Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan*

*Bijlage 4: Veehouderijen en milieuzonering - geur*

*Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*

*Bijlage 6: Berekeningen stikstofdepositie AERIUS Calculator*

*Bijlage 7: Ecologische quickscan*

*Bijlage 8: Archeologisch onderzoek*

*Bijlage 9: Verslag omgevingsdialoog*

*Bijlage 10: Verkennend bodem- en asbestonderzoek*

*Bijlage 11: Bouwtitels ruimte-voor-ruimte*

*Bijlage 12: Besluit hogere waarden Wgh*

*Bijlage 13: Programma van Eisen archeologisch vervolgonderzoek proefsleuven*

*Bijlage 14: Archeologisch vervolgonderzoek proefsleuven*

*Bijlage 15: Nota ambtshalve wijzigingen*

