

BESTEMMINGSPLAN HOOGSTRAAT 6 EN 6A TE GASTEL

TOELICHTING
NL.IMRO.1706.BPBG3098-ONT2

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

November 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Hoogstraat 6 en 6a te Gastel
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.BPBG3098-ONT2
Versie ingediend	Juli 2022
Versie ontwerp	December 2023
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Guido Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing plangebied	7
1.4	Juridische status van het plangebied	7
1.5	Leeswijzer	8
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	Beeld van het plangebied	9
2.2	Beoogde situatie	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Toelichting op beoogde functies en planologische situatie	10
2.2.3	Landschappelijke inpassing	11
2.2.4	Verkeer en parkeren	12
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	14
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	18
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	19
3.3.3	Woonvisie 2018-2030	20
3.3.4	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	20
3.3.5	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	22
4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geurhinder	25
4.2.1	Beleidskader	25
4.2.2	Woon- en leefklimaat	26
4.2.3	Belangen veehouderij en derden	26
4.3	Gezondheid en veehouderijen	27
4.3.1	Beleidskader	27
4.3.2	Toets	28
4.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	28
4.4.1	Beleidskader	28

4.4.2	Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied	28
4.4.3	Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied	29
4.4.4	Conclusie	29
4.5	Gewasbeschermingsmiddelen	29
4.6	Akoestiek	29
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.7.1	Inleiding	30
4.7.2	Besluit gevoelige bestemmingen	30
4.7.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	30
4.7.4	Blootstelling aan verontreiniging	30
4.8	Externe veiligheid	32
4.8.1	Inleiding	32
4.8.2	Risico-contouren	33
4.8.3	Toets van het plangebied	33
4.9	Flora en fauna	34
4.9.1	Inleiding	34
4.9.2	Gebiedsbescherming	34
4.9.3	Soortenbescherming	35
4.10	Water	36
4.10.1	Inleiding	36
4.10.2	Beleidskader	36
4.10.3	Toets	39
4.10.4	Waterparagraaf	40
4.10.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	41
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.11.1	Archeologie	41
4.11.2	Cultuurhistorie	42
4.12	Mer-beoordeling	43
4.12.1	Inleiding	43
4.12.2	Toets aan drempelwaarden	44
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Algemene toelichting verbeelding	45
5.3	Algemene toelichting regels	45
5.4	Toelichting bestemmingen	46
5.4.1	Agrarisch	46
5.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	46
5.4.3	Wonen	46
5.4.4	Waarde – Archeologie 4	46
6	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3	Wettelijk vooroverleg	47
6.3.1	Inleiding	47
6.4	Omgevingsdialoog	47
6.5	Zienswijzen	48

BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek
2. Aerius stikstofberekening
3. Omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie Hoogstraat 6 en 6a te Gastel, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak. Binnen het plangebied wordt thans geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd.

Beoogd wordt het plangebied her te bestemmen. De bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning en krijgt derhalve een woonbestemming. De overige gronden krijgen deels een groenbestemming maar verkrijgen hoofdzakelijk een reguliere agrarische bestemming. Ten behoeve van planologisch bestendigen van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en het gebruik daarvan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' opgenomen.

Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de regels met bijlagen en een verbeelding. De regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' zijn overgenomen, waarbij de regels van de bestemming 'Bedrijf-Niet agrarisch' zijn aangepast zodanig dat het gebruik van de bestemming zoals wordt beoogd mogelijk wordt gemaakt. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Hoogstraat 6 en 6a, ten oosten van de kern Gastel. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 782 en 783. Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie van het plangebied weer, waarbij het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.

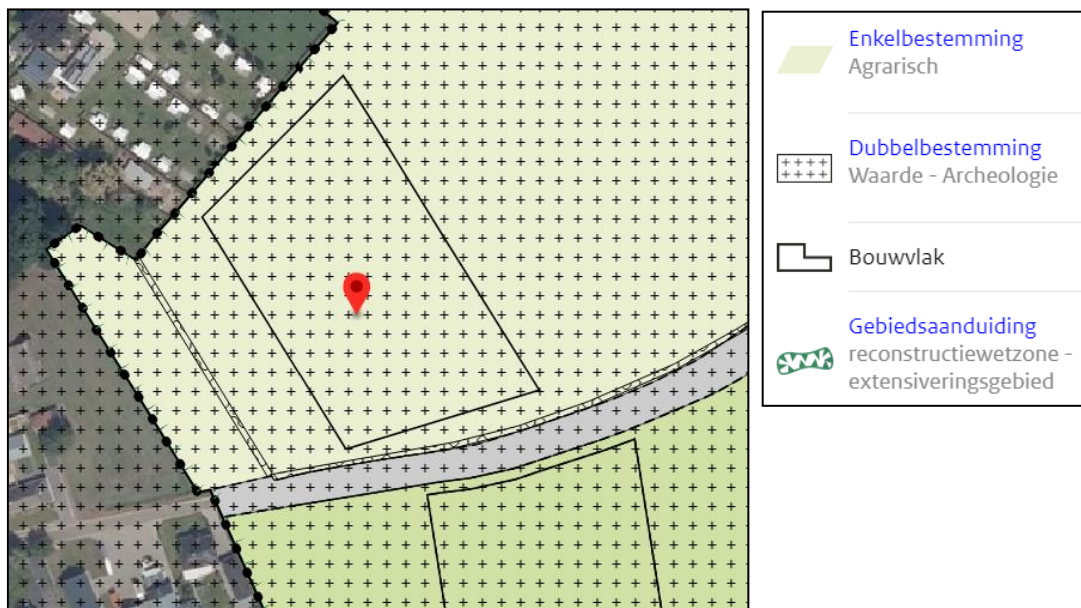


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (met een bolletjeslijn)

1.4 Juridische status van het plangebied

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' de vigerende bestemmingsplannen. De gemeenteraad van Cranendonck heeft het bestemmingplan 'Buitengebied' vastgesteld op 8 december 2009. Het bestemmingsplan 'Herziening buitengebied' is vastgesteld op 13 september 2011. Deze bestemmingsplannen zijn voor het plangebied onherroepelijk.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens is op het plangebied een bouwvlak gelegen en is het plangebied aangeduid als 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie', en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplannen 'Buitengebied' voor het plangebied

Het vigerende Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' is onderstaand weergegeven.



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplannen 'Herziening Buitengebied' voor het plangebied

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 vindt een toets aan het beleidskader plaats. Hoofdstuk 4 betreft een beschrijving van de milieu-planologische aspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beeld van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoogstraat 6 en 6a, direct ten oosten van kern Gastel, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied betreft een voormalige veehouderijlocatie. De locatie is echter reeds lange tijd niet meer als zodanig in gebruik. Op de locatie resteren nog de bedrijfswoning en twee (voormalige) stallen. Omdat het agrarisch bedrijf niet meer in gebruik is wordt de bedrijfswoning momenteel niet bewoont. Eigendom technisch is er sprake van twee verschillende eigenaren.

De stal ten oosten van de bedrijfswoning wordt gebruikt voor het hobbymatig repareren van hoofdzakelijk landbouwvoertuigen en bronnering pompen met opslag van voertuigen en bronneringspompen.

Zowel de woning als de agrarische opstallen kennen een eigen ontsluiting aan de Hoogstraat. Op het perceel zijn twee stallen aanwezig. De westelijke stal meet 1.000 m². Deze heeft geen dak meer. In verband met de risico's van asbest is in overleg met de gemeente het dak verwijderd. De oostelijke stal meet 450 m² met daarachter een overkapping van circa 120 m². Het geheel is nauwelijks landschappelijk ingepast. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied weer.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied (Bron: Slagboom en Peeters 2023)

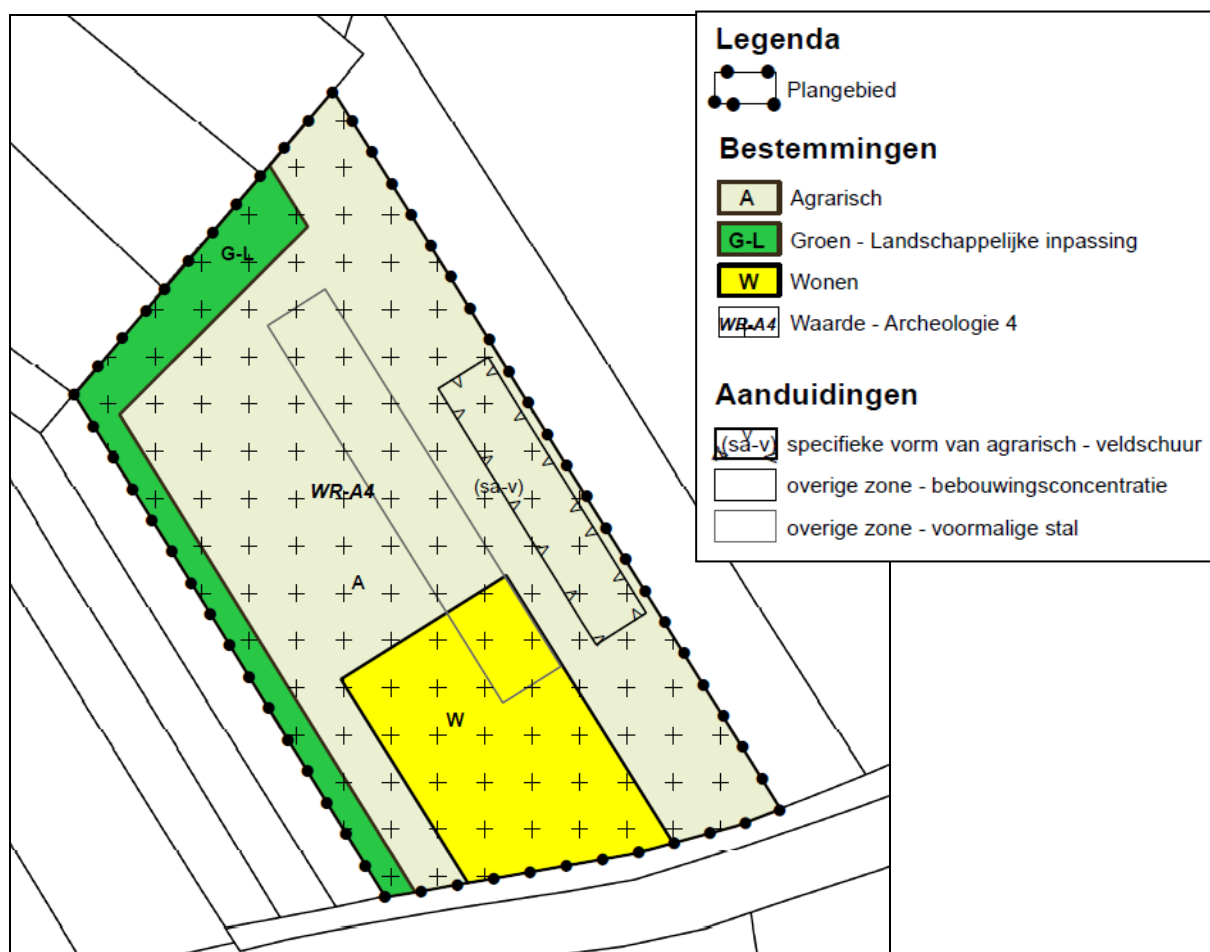
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De woning Hoogstraat 6 met aangelegen gronden wordt bestemd als 'Wonen'. Overtollige bebouwing, zijnde de stal van 1.000 m² wordt gesloopt en het geheel wordt landschappelijk ingepast. Daartoe wordt deels een groenbestemming opgenomen. Het overige deel krijgt een agrarische bestemming. Ten behoeve van het bestendigen van de bebouwing en het gebruik op perceel Maarheeze, sectie G nummer 783 wordt ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' opgenomen.

2.2.2 Toelichting op beoogde functies en planologische situatie

Op het oostelijk gedeelte van het perceel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' wordt het bestaande gebruik positief bestemd. De eigenaar van het perceel gebruikt de opstallen voor het repareren van hoofdzakelijk landbouwvoertuigen en bronnering pompen met opslag daarvan. Van een volwaardige bedrijfsfunctie is geen sprake. De woning Hoogstraat 6 wordt bestemd als reguliere burgerwoning. Ten westen van de bedrijfswoning en tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsloods wordt een landschappelijke inpassing beoogd. Het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. Navolgend wordt de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 5: Verbeelding

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het erf binnen het plangebied wordt landschappelijk ingepast met nieuwe streekeigen beplanting. Aan de westzijde van het perceel is gekozen voor een bomenrij, aan de oostzijde voor een gemengde losse haag. In navolgende figuur is deze inpassing opgenomen.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing binnen het plangebied

Als bijlage 1 bij de regels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. De landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer en ontsluiting

Binnen het plangebied wordt de bedrijfswoning Hoogstraat 6 bestemd als burgerwoning. Er is geen sprake van een verkeer aantrekkende werking. Wanneer voertuigen het plangebied verlaten gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld. De huidige situatie en erfinrichting is geschikt voor hergebruik in de huidige staat en omvang.

Op een deel van de agrarische opstallen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veld-schuur' opgenomen. Ter plaatse vinden geen volwaardige bedrijfsactiviteiten plaats. Eigenaar van het perceel gebruikt het de gronden voor het repareren van hoofdzakelijk landbouwvoertuigen en bronnering pompen met opslag daarvan. Er is sprake van een beperkt aantal verkeersbewegingen. Het gebouw kent een eigen ontsluiting.

2.2.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor parkeren van twee auto's bij de woning.

Bij de agrarische opstal is eveneens ruimte voor parkeren op eigen terrein. Het parkeren van de voertuigen is mogelijk inpandig en voor het gebouw.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De herbestemming van het plangebied vloeit voort uit de thans feitelijke situatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het agrarische bedrijf kent al meerdere decennia twee eigenaren. De agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. op het naastgelegen perceel wordt de bestaande situatie bestendigd middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'. Dit draagt op microniveau bij aan het realiseren van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met de beoogde herbestemming wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie binnen de bestaande bebouwing herbestemd. Het ruimtebeslag neemt niet toe. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbestemd binnen bestaande bebouwing.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt in bindende regels.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied'. Hierbinnen is het plangebied aangeduid als gelegen binnen de

'Groenblauwe mantel' Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid op de basiskaart Landelijk gebied.



Figuur 7: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Daarnaast is het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid met 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Deze aanduidingen geven bindende regels voor ontwikkelingen van de veehouderij. Binnen het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd.

3.2.2.3 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Noord-Brabant vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt.

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 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van deze verordening 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.

Met dit plan is sprake van toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik. Een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt herbestemd naar een woonbestemming, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. De omvang van het bestemmingsvlak is verkleind en passend bij de nieuwe bestemming. Om de bestaande bebouwing op het agrarisch perceel positief te bestemmen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' opgenomen.

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.

Deze ontwikkeling draagt als geheel bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de betrokken gronden en de omgeving. Met deze ontwikkeling is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van de bestemmingsplanwijziging op de lagen is per onderwerp uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieu-hygiënisch aanvaardbaar is.

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 meerwaarde-creatie.

Met dit plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd. Hiermee wordt het plangebied toekomstbestendig en is het plan bestemd conform gebruik. De meerwaardecreatie blijkt daarnaast uit de bijdrage van dit plan aan realisatie van sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing van het plangebied. Dit plan voldoet aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit artikel bepaalt verder dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing, het wegnemen van verhardingen of het slopen van overtollige bebouwing alsmede activiteiten gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

Omvang tegenprestatie kwaliteitsverbetering van het landschap

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd. De bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Daartoe wordt een woonbestemming opgenomen. De overige gronden krijgen de bestemming 'Groen' dan wel 'Agrarisch'. Navolgende figuur geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch met bouwvlak	7.121	€ 25,00	€ 178.025,00
Agrarisch bedrijfswoning	1.000	€ 85,00	€ 85.000,00
Agrarisch	771	€ 7,00	€ 5.397,00
Totaal oud	8.892		€ 268.422,00
Wonen < 1.000 m ²	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen >	751	€ 60,00	€ 46.260,00
Groen	1038	€ 1,00	€ 1.038,00
Agrarisch	6.102	€ 7,00	€ 42.714,00
Totaal nieuw	8.892		€ 340.002,00
Bestemmingswinst			€ 71.580,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering		20%	€ 14.316,00

Tabel 1: Tabel met te realiseren tegenprestatie binnen het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap

Met een tegenprestatie van 20% van de waardevermeerdering, dient een bedrag van tenminste € 14.316,00 te worden geïnvesteerd in het landschap bij herbestemming van het plangebied van een agrarische bedrijfsbestemming.

Binnen het plangebied wordt een voormalige stal à 1.000 m² gesloopt. Voor deze tegenprestatie wordt een bedrag van € 25,00 per m² gehanteerd. Hiermee overschrijdt de tegenprestatie de benodigde landschappelijke inpassing binnen het plangebied ruimschoots.

3.2.2.4 Artikel 3.68 en 3.68 Wonen in landelijk gebied

Binnen het Landelijk gebied worden in principe enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen wordt in artikel 3.68 uitgesloten. In artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening geeft een aantal uitzonderingen op het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat daarbij om vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven, de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en om bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Binnen het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De 'Strategische Visie' van de gemeente Cranendonck is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2024 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd. In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten 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.

De ontwikkeling vindt plaats in de kernrandzone van de kern Gastel. Een voormalig agrarisch bedrijf wordt herbestemd naar een woonfunctie. Daarbij wordt het bestaand gebruik van de agrarische opstallen (het repareren van hoofdzakelijk landbouwvoertuigen en bronnering pompen met opslag daarvan) bestendigd. Op de locatie nabij de kern Gastel is een agrarisch bedrijf ook niet meer passend. De voormalige pluimveestal wordt gesloopt en er wordt een nieuwe erfbeplanting toegevoegd. De entree van Gastel aan de oostzijde verbetert hierdoor. Met deze ontwikkeling wordt de agrarische bedrijfswoning, die sinds geruime tijd feitelijk niet is bewoond, weer feitelijk toegevoegd aan de Gastelse woningvoorraad. Samenvattend wordt over het aspect wonen 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'*. Met de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een woonfunctie wordt een passend hergebruik voor een bestaande woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling draagt bij aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal alsmede aan het rustieke karakter en de sociale cohesie (de binding met de gemeente en het wonen in de eigen kern). De beoogde ontwikkeling past binnen 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. De gemeenteraad heeft in haar Strategische Visie een sfeerimpressie gegeven over hoe Cranendonck er in 2024 uit zal zien:

"Cranendonck focust zich vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervenueert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken. Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft."

Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. Binnen het plangebied vindt herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming plaats. De voormalige stal van 1.000 m² wordt gesloopt. Een passende herbestemming wordt gevonden voor een voormalig agrarisch bedrijf waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Met herbestemming van de woning blijft een bestaande woning benutbaar voor woondoeleinden. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een goede leefomgeving en past daarmee binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 Woonvisie 2018–2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018–2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. Cranendonck biedt een aantrekkelijk, duurzaam woonklimaat voor alle inwoners. Dit komt tot uiting in een passend woningaanbod, een prettige woonomgeving en een duurzaam buitengebied. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- Bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij – onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.
- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Met deze herbestemming wordt een voormalig agrarisch bedrijf herbestemd naar een toekomstbestendige functie. Hiermee is aandacht voor verbetering en transformatie van een bestaande locatie naar kwaliteit en een invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte. Dit plan sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Cranendonck.

3.3.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kader voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management.

De kaders bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

De gemeente Cranendonck zit net als veel andere gemeenten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendonck.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Met deze herbestemming van het plangebied wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonfunctie.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Binnen het plangebied wordt ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd door sloop van overtollige bebouwing. Resterende bebouwing wordt herbenut voor een passende functie. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Binnen het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van ongewenste leegstand. Een voormalige agrarische bedrijfsbestemming krijgt een passende hergebruiksfunctie. Bedrijfsmatig agrarisch hergebruik van deze locatie is niet mogelijk of wenselijk. De herbestemming is een gewenste transformatie in de kernrand van Gastel.

4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

Met de beoogde herbestemming kan de familie van de initiatiefnemer in de directe omgeving gaan wonen. De familie kan dan ook de zorg oppakken indien dit aan de orde is. Hiermee draagt dit initiatief bij aan het bedienen van een specifieke doelgroep.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als 'het stimuleren van ontmoeten en delen'. Er wordt specifiek bijgedragen aan de sociale cohesie doordat met het initiatief wordt bijgedragen aan het bij elkaar brengen van de familie van de eigenaar.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

Met deze herbestemming wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Overtollige bebouwing (stal van 1.000 m²) wordt gesloopt. Het bestemmingsvlak wordt verkleind. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar een bestaande agrarische bedrijfswoning, die momenteel onbewoond is, wordt herbestemd naar een burgerwoning. Op deze wijze wordt op het plangebied een bijdrage geleverd aan het duurzaam benutten van de bestaande woning en het realiseren van een passende duurzame bestemming.

De beoogde herbestemming past binnen de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'.

3.3.5 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.3.5.1 Inleiding

De gemeente Cranendonck heeft met vaststelling van het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' een fundament gelegd om in overleg te gaan over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Het beleid geeft ruimte voor maatwerk en ruimte om te experimenteren. Het ontwikkelperspectief biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Nieuwe initiatieven worden niet meer zozeer getoetst, maar er wordt afgewogen of de initiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit (gebiedswaarden, milieuaspecten) en de ambitie om een mooi, gezond, bereikbaar, veilig en duurzaam buitengebied te realiseren. Aan de hand van de afwegingsaanpak uit dit ontwikkelingsperspectief wordt het beoogde plan uiteengezet.

3.3.5.2 Toets aan afwegingsaanpak ontwikkelingsperspectief

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?

Bij beoordeling van het juridisch vertrekpunt dient gekeken te worden naar bestaande rechten, de eigenaar is en blijft verantwoordelijk voor het eigendom, de afsplitsing van functies en bebouwing dient te worden voorkomen en de ontwikkeling moet voldoen aan zorgvuldig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing.

Het plangebied is bestemd als agrarische bedrijfslocatie. De locatie wordt thans niet als zodanig gebruikt. Het huidige gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen is strijdig met de bestemming en de bedrijfswoning wordt thans niet bewoond.

De initiatiefnemer beoogt de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf. Een voormalige stal van 1.000 m² wordt gesloopt. Het bestaand gebruik van de andere stal wordt planologisch geborgd. Met deze bestemmingswijziging wordt voorzien in een passende herbestemming.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

Het initiatief is relatief kleinschalig en bestaande bebouwing wordt deels hergebruikt. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. Het agrarisch bedrijf is al lang niet meer aanwezig en de sterk verouderde pluimveestal zal dan ook worden gesloopt. Het initiatief is dan ook met relatief beperkte ingrepen en middelen realiseerbaar. Er is dus sprake van een realistisch fundament.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met deze herbestemming is een omgevingsdialoog aangegaan. Een verslag is bekend bij de gemeente.

4. Ruimtelijke inpassing

Er wordt hergebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. Het bestemmingsvlak wordt verkleind. Aangezien bestaande gebouwen worden hergebruikt, is sprake van

zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast zal initiatiefnemer zorg dragen voor een passende landschappelijke inpassing van het resterende bestemmingsvlak.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de omgevingswaarden mooi, gezond, duurzaam, bereikbaar en veilig buitengebied. Zoals uit deze toelichting blijkt, draagt de beoogde ontwikkeling bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar. Belangen van omwonenden en bedrijven in de omgeving worden niet (onevenredig) aangetast. De nieuwe ontwikkeling levert geen onveilige of ongezonde activiteiten op, maar juist een duurzaam buitengebied doordat er sprake is van hergebruik van een deel van de bebouwing en een gedegen landschappelijke inpassing.

3.3.5.3 Bijdrage aan omgevingskwaliteiten in het buitengebied

Mooi buitengebied

Ook in Cranendonck is sprake van (voormalige) agrarische gebouwen en gronden waarvan de bestemming niet meer past bij het huidige gebruik. In sommige gevallen is er sprake van leegstand en potentiële verpaupering van het buitengebied. Met de beoogde activiteiten wordt invulling gegeven aan een functioneel gebruik van een deel van de bebouwing, passend bij het buitengebied in de nabijheid van de kern. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. Daarnaast wordt op passende wijze invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing van het perceel. Op die manier draagt het initiatief bij aan een mooi buitengebied.

Gezond buitengebied

Door de jaren heen zijn agrarische bedrijven groter geworden en zijn kleinere percelen en gebouwen niet langer herbenutbaar voor agrarische bedrijven. Aan de agrarische bedrijfslocatie wordt een passende nieuwe invulling gegeven in de vorm van een woonbestemming en het geven van een passende aanduiding 'veldschuur' op de resterende stal. Daarmee wordt het feitelijk bestaand gebruik bestendigd. Deze ontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor actieve agrarische ondernemers in de omgeving. Storende bebouwing wordt gesloopt in de kernrandzone. Met een groene inpassing neemt de kwaliteit van de omgeving toe.

Duurzaam buitengebied

In de ontwikkeling van een duurzaam buitengebied is beperking van het energiegebruik een voor de hand liggend aspect. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet direct in een beperking van energiegebruik. Wel draagt het saneren van overtollige bebouwing en het aanleggen van beplanting in het buitengebied bij aan een duurzaam buitengebied en een betere beleving van dit buitengebied.

Bereikbaar buitengebied

In relatie tot de bereikbaarheid van het buitengebied zal dit initiatief niet bijdragen aan een fysiek beter en bereikbaar buitengebied. Echter, de voorzieningen van het perceel zijn nu al dusdanig dat een belemmering van de bereikbaarheid niet gaat plaatsvinden. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid voor eigen voertuigen. De kleinschaligheid van het geheel zal bovendien niet tot belemmeringen in algemene zin gaan leiden.

Veilig buitengebied

Een locatie waar nauwelijks bedrijvigheid plaatsvindt en waar sprake is van leegstaande gebouwen, kan gaan leiden tot verpaupering en ongewenste (criminele) activiteiten. Het initiatief binnen het plan-gebied zorgt voor het positief bestemmen van de gebouwen en het bestaande gebruik en geeft financieel de ruimte geeft het bestaande woonhuis in een goede staat te houden. Er is ook een stimulans om het erf en het perceel goed te onderhouden, daar de bedrijfswoning weer zal worden betrokken door familie van de initiatiefnemer. Het initiatief draagt hiermee bij aan een veilig buitengebied.

4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd van een agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfsbestemming. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek (bijlage 1 bij deze toelichting) kan met betrekking tot de bodem ingestemd worden met het bestemmingsplan Hoogstraat 6 te Gastel. Echter dient wel bij grondverzet of gebruiksverandering ter plaatse van de westelijke stal vooraf bodemonderzoek te worden verricht naar asbest conform NEN 5707. Indien blijkt dat de grond verontreinigd is met asbest dient het bevoegd gezag te oordelen of en welke (sanerings)maatregelen noodzakelijk zijn. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

4.2 Geurhinder

4.2.1 Beleidskader

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en een evaluatie van deze gebiedsvisie opgesteld. Deze stelt een norm van 1 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 ouE/m³ en 3 ouE/m³. Hiermee geldt voor het plangebied, gelegen in het buitengebied van Cranendonck een geurnorm van 14 ouE/m³.

4.2.2 Woon- en leefklimaat

4.2.2.1 Voorgrondbelasting

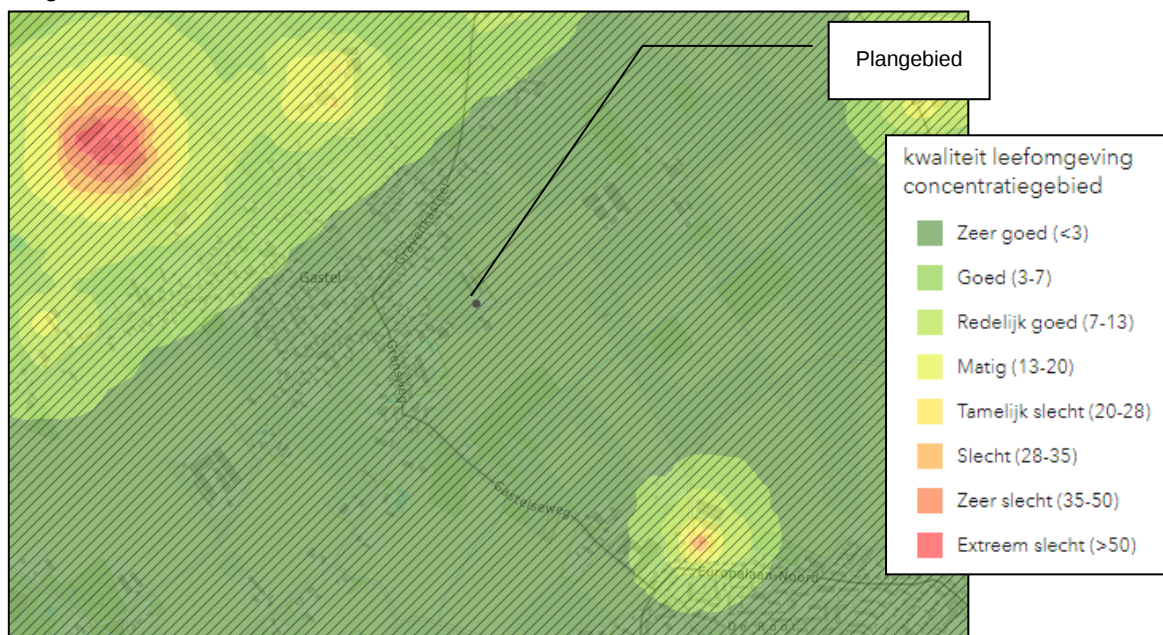
De huidige agrarische bedrijfswoning binnen het plangebied wordt herbestemd naar een burgerwoning.

In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij gelegen, aan Hoogstraat 10. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 370 meter tot het plangebied. Ter plaatse worden paarden gehouden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Vanwege het ontbreken van intensieve veehouderijlocaties in de omgeving kan gesteld worden dat de voorgrondbelasting niet bepalend is voor het woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting wordt inzichtelijk gemaakt in de volgende sub paragraaf.

4.2.2.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied, afkomstig uit van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant.



Figuur 8: Achtergrondbelasting en leefklimaat in het plangebied

In het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. De beoogde herbestemming is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.2.3 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herbestemming mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergun-

de uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. In de omgeving van het plangebied zijn drie veehouderijen gelegen. Het betreft een paardenhouderij Hoogstraat 10, een melkrundveebedrijf Hoogstraat 15 en een melkrundveebedrijf Hoogstraat 12. De veehouderijbedrijven zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 350 meter. De veehouderijbedrijven Hoogstraat 15 en Hoogstraat 12 liggen op meer dan 500 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de vaste afstand. Ter plaatse is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat en de functies binnen het plangebied zijn niet maatgevend voor omliggende bedrijven. Hiermee brengt herbestemming geen belemmeringen voor andere veehouderijen met zich mee.

4.3 Gezondheid en veehouderijen

4.3.1 Beleidskader

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. In de juridische notitie 'Veehouderij en volksgezondheid; Mogelijkheden om volksgezondheidsaspecten mee te wegen bij vergunningverlening' van juni 2014 is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid dient te worden meegewogen in zowel het ruimtelijk als het milieuspoor. Door de rechter is uitdrukkelijk uitgesproken dat gezondheid als een onderdeel van het begrip milieu wordt gezien. Dit betekent dat risico's voor de volksgezondheid, die door het in werking zijn van een inrichting kunnen ontstaan, bij de beoordeling van de aanvraag moeten worden betrokken. Veehouderijen hebben zowel positieve als negatieve gezondheidseffecten op hun omgeving. Astma en neusallergie komen minder vaak voor bij mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Daarnaast hebben echter de uitstoot van fijnstof en endotoxinen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op 30 april 2018 is de definitieve 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is' van kracht geworden. Beoordeeld dient te worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'.

Uit onderzoeken is naar voren gekomen dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee is onzeker of woningbouwontwikkelingen binnen twee kilometer nog verantwoord zijn.

4.3.2 Toets

Met de beoogde herbestemming wordt geen nieuwe woning of andere gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning is reeds aanwezig en toegestaan.

Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' geen bezwaar. Met herbestemming van de bestaande woning wijzigen de kaders in het kader van gezondheid niet. De woning is echter ook niet gelegen in de nabijheid van een geitenhouderij.

In de omgeving van het plangebied liggen geen intensieve veehouderijbedrijven. Derhalve ligt het plangebied ook niet binnen endotoxine contouren. Het aspect 'gezondheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

4.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.4.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in gemengde gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Gezien de functiemenging aan de Hoogstraat kan worden gesteld dat het plangebied gelegen is binnen een 'gemengd gebied'. Op relatief korte afstand van het plangebied is sprake van meerdere niet-agrarische bedrijven en een minicamping. Binnen het plangebied is eveneens een bedrijf aanwezig. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

4.4.2 Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. Het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' is derhalve in dat kader geen bezwaar. Overigens liggen in de directe omgeving geen (niet)agrarische bedrijven. Aan Hoogstraat 9 is een bedrijfsbestemming aanwezig voor een bedrijf in milieucategorie 1 en 2. Het bedrijf Hoogstraat 9 ligt op 70 meter vanaf het plangebied. Aan de richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots voldaan. Thans wordt ter plaatse een procedure doorlopen de locatie her te bestemmen tot woonbestemming.

4.4.3 Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt geen volwaardige bedrijfsactiviteit bestemd. Enkel de bestaande functie, het repareren van hoofdzakelijk landbouwvoertuigen en bronnering pompen met opslag daarvan binnen bestaande bebouwing wordt toegestaan. In de regels is bepaald dat deze activiteit geen bedrijfsmatig karakter mag hebben. Van overlast op de omgeving is geen sprake.

4.4.4 Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee voor de beoogde herbestemming.

4.5 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden. In beginsel dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Deze afstand kan worden verkleind indien dit goed gemotiveerd wordt.

Er worden met dit bestemmingplan geen nieuw gevoelige objecten gerealiseerd. De woningen rondom en binnen het plangebied zijn reeds maatgevend voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.6 Akoestiek

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Binnen het plangebied wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd. Binnen het plangebied is een bestaande woning aanwezig. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.7.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen. Het besluit richt zich op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herbestemming wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.7.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De hierin opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Hieruit volgt dat dat dit een plan is in het kader van niet in betekenende mate.

4.7.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.7.4.1 Inleiding

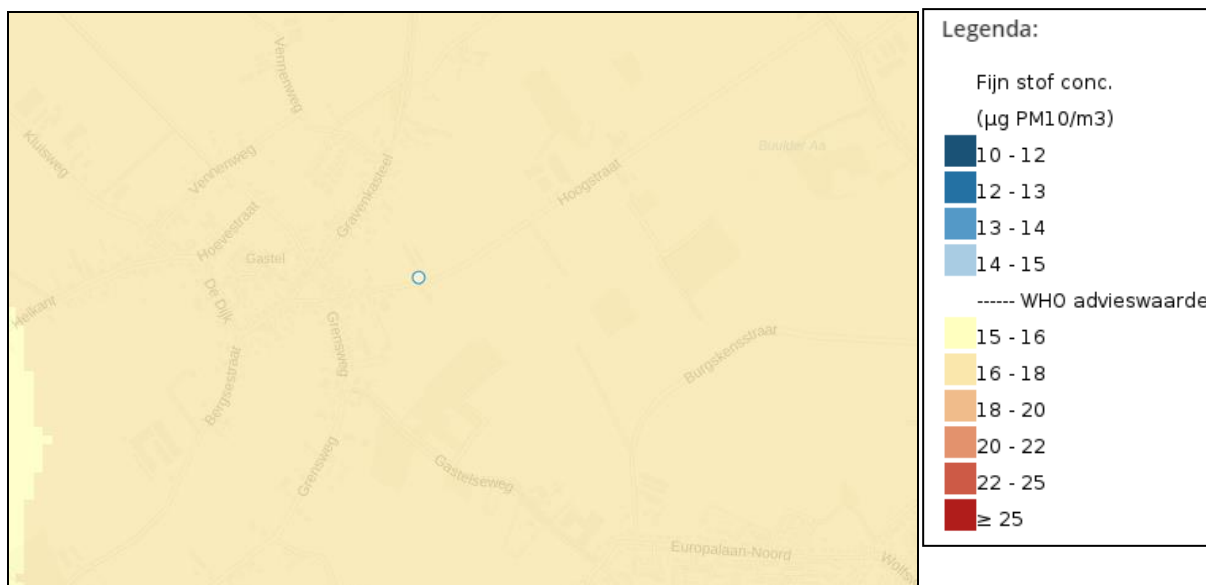
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.7.4.2 Fijnstof

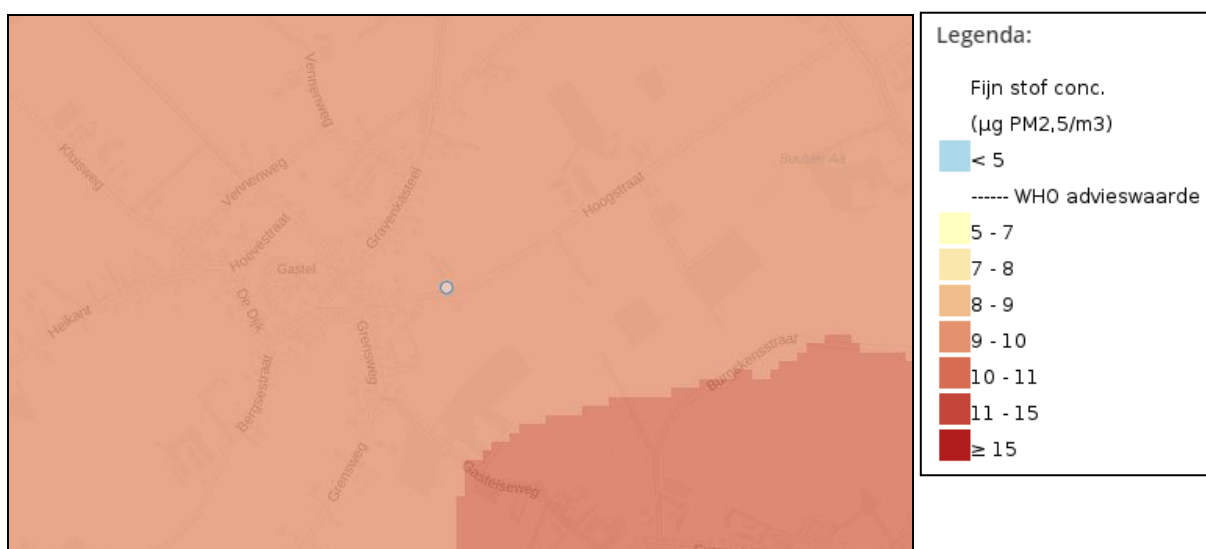
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 9 Fijnstof 2021 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 10: Fijnstof 2021 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

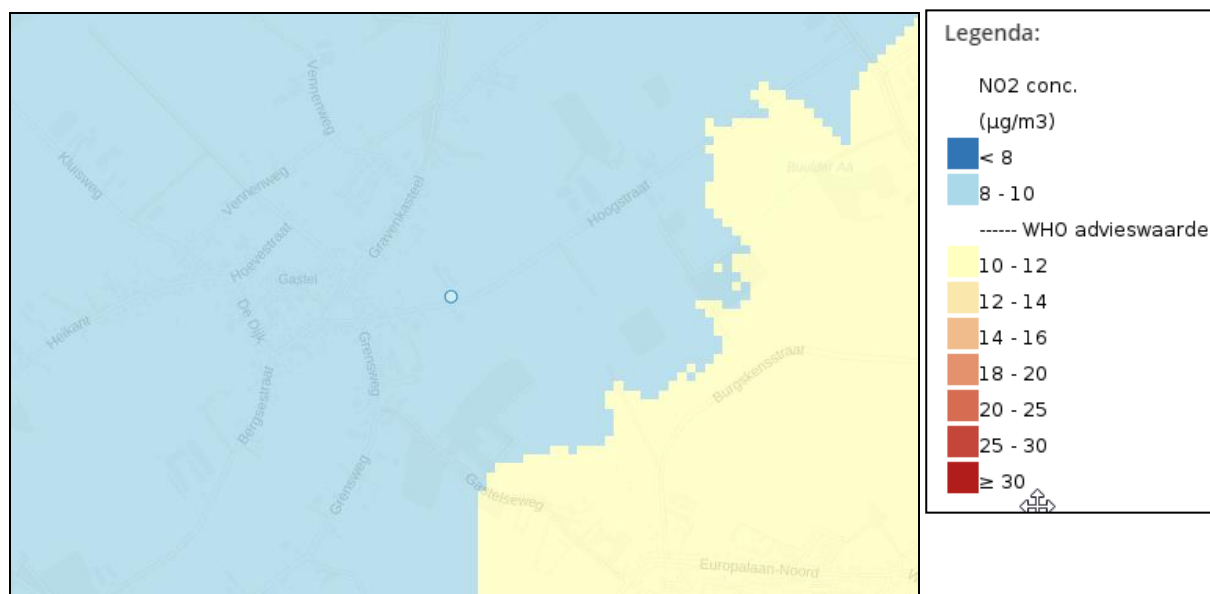
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.7.4.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 11: Stikstofdioxide 2020 voor het plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 8-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.8.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

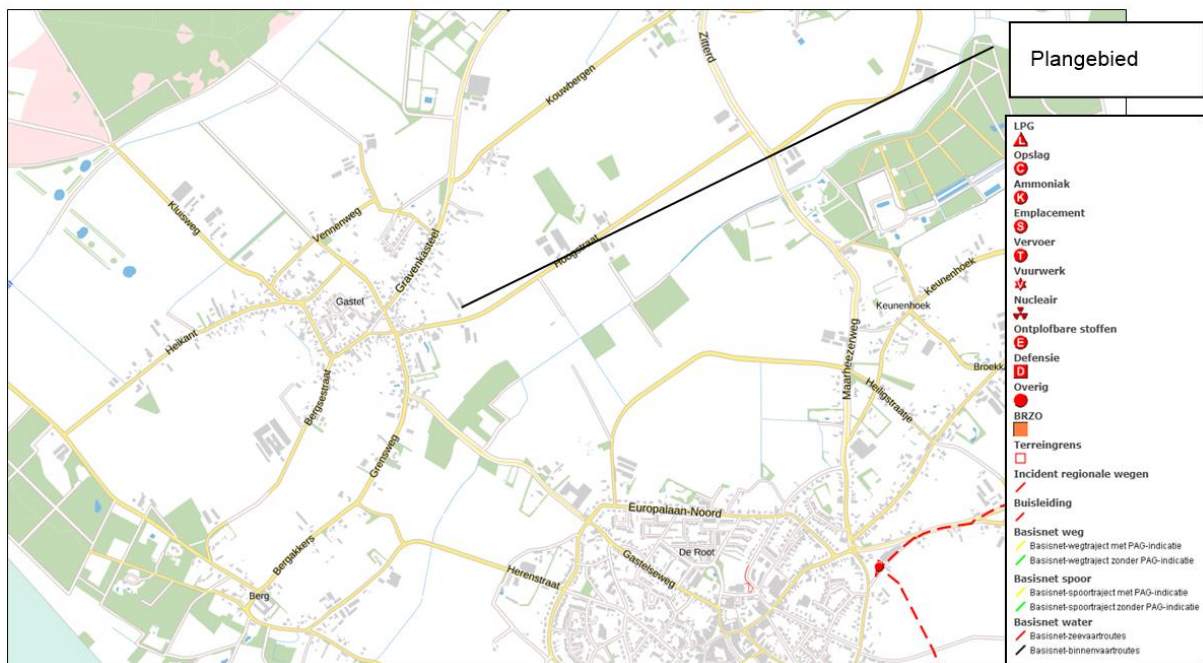
2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.8.3 Toets van het plangebied

4.8.3.1 Risicokaart

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

4.8.3.2 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

4.8.3.3 Transport

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

4.8.3.4 Conclusie

Herbestemming van het plangebied is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.9 Flora en fauna

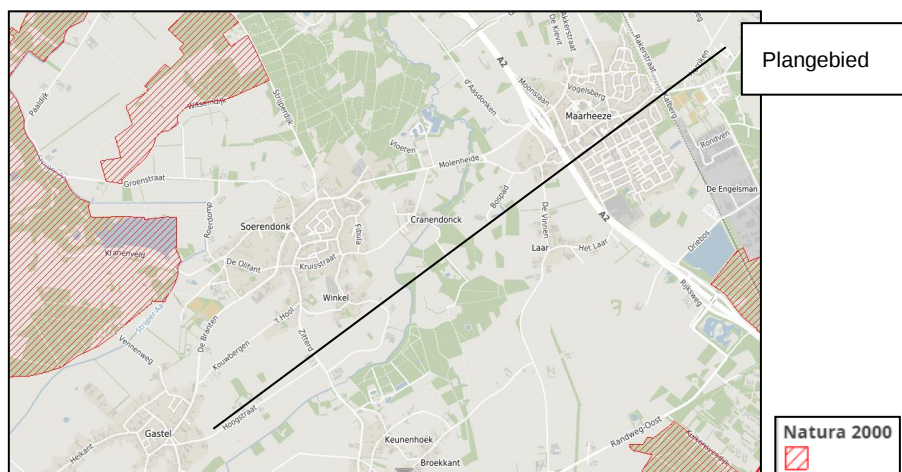
4.9.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.9.2 Gebiedsbescherming

4.9.2.1 Natura 2000-gebieden

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden

De dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden betreffen het gebied Leenderbos, Grooten Heide & De Plateaux, gelegen op een afstand van circa 1.200 meter ten noordoosten van het plangebied. Hiermee is een effect op dit gebied door deze kleinschalige herbestemming niet te verwachten.

4.9.2.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. De beoogde herbestemming ziet toe op herbestemming van een voormalige agrarische bestemming naar een bestemming voor een niet-agrarisch bedrijf. De huidige activiteit voor het agrarische bedrijf betreft een voormalig pluimveebedrijf met een (kleine) akkerbouwtaak.

Ten behoeve van deze herbestemming is door NOX Advies een berekening met de Aerius calculator uitgevoerd. In deze berekening is zowel de gebruiksfase meegerekend als de sloop van de stal. Het advies met bijbehorende berekening maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. Uit deze berekening blijkt dat het effect van deze ontwikkeling minder dan 0,00 mol per hectare per jaar draagt.

4.9.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde herbestemming omvat de herbestemming van een bestaande voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Een voormalige stal van 1.000 m² wordt afgebroken. Het dak van deze stal is eerder reeds verwijderd. Binnen de resterende bebouwing wordt de bestaande functie (het repareren van hoofdzakelijk landbouwvoertuigen en bronnering pompen met opslag daarvan) gelegaliseerd. Om de herbestemming te realiseren wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er vindt een volwaardige landschappelijke inpassing plaats. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten noorden van het Natuur Netwerk Brabant en de ecologische verbindingzone (in een rode ruitjes lijn aangeduid).



Figuur 14: Natuur Netwerk Rijks- en Provinciaal deel met Ecologische verbindingzone.

De herbestemming leidt dan ook niet tot aantasting van flora en fauna waarden. De afbraak van de stal en de landschappelijke inpassing versterkt deze juist. Het dak van de stal is reeds enkele jaren geleden verwijderd. Ter plaatse zijn dan ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen of broedvogels te verwachten. De flora- en faunawaarden van het plangebied nemen dan ook enkel maar toe vanwege het realiseren van een landschappelijke inrichting van het plangebied. Een flora en faunaonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.10.2 Beleidskader

4.10.2.1 *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 gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons 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.

We hanteren 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 we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze 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 maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.10.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

De herbestemming binnen het plangebied is hydrologisch neutraal. Er is geen sprake van toename of afname van verharding. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

4.10.2.3 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan*

Inleiding

In het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck de lange termijn visie van de gemeente op afvalwater, hemelwater, grondwater het veranderend klimaat en oppervlaktewater binnen de gemeente. Deze visie is per aspect in concrete doelen vertaald.

Visie voor afvalwater

De visie op afvalwater betreft: De gemeente Cranendonck werkt aan een gezonde leefomgeving door in te zetten op een goed functionerend en robuust rioolstelsel dat kan meebewegen met de ontwikkelingen van de toekomst. Daar waar mogelijk worden stromen van vuil en schoon water gescheiden (gehouden) en worden water en grondstoffen hergebruikt. Met het waterschap streeft de gemeente naar het verminderen van de hoeveelheid te zuiveren afvalwater en het optimaal gebruik van afvalwater vanuit het perspectief van circulariteit: hergebruik van water, nutriënten en warmte. De gemeente streeft er samen met het waterschap naar om het afvalwater op een doelmatige wijze in te zamelen, te transporteren en te zuiveren voordat het geloosd wordt op het oppervlaktewater.

Visie hemelwater

De gemeente Cranendonck werkt aan een veilige en klimaatbestendige leefomgeving door op een zorgvuldige manier om te gaan met het hemelwater dat valt op de verharde en onverharde oppervlakken. Waar mogelijk worden stenen weggehaald en vergroend. Afstromend schoon regenwater van verhardingen wordt zoveel mogelijk direct of anders via voorzieningen naar de bodem geleid, zodat het vertraagd kan afstromen en in perioden van droogte een buffer vormt. Er wordt naar gestreefd om het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden, daar waar het valt. Inwoners, ondernemers en overige belanghebbenden worden gestimuleerd om hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vast te houden.

Visie op grondwater

De gemeente streeft, ook bij een veranderend klimaat, naar het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van afwijkende grondwaterstanden voor de aan de grond gegeven bestemming van een gebied. De gemeente streeft naar een grondwaterpeil dat voldoende diep is om structurele nadelige gevolgen door een te hoge grondwaterstand te voorkomen en voldoende hoog om droogteproblemen tegen te gaan. De Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, de gemeente Cranendonck en particulieren nemen daarbij de eigen verantwoordelijkheid.

Visie op een veranderend klimaat

De gemeente streeft naar een klimaatrobuuste inrichting van de openbare (en niet openbare) ruimte in 2050. Thema's hierin zijn extreme neerslag, hitte en droogte, maar ook hieraan gekoppelde thema's als vergroening en biodiversiteit. Voor het thema extreme neerslag staan het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve economische gevolgen zoals schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en de toegankelijkheid van hulpdiensten centraal. Voor het thema hitte staat verkleining van de gezondheidsimpact op kwetsbare groepen en het hittebestendiger maken van de openbare ruimte centraal. Voor het thema droogte streeft de gemeente naar sponswerking van de openbare ruimte via groene en bodembuffers en het voorkomen van onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur en natuurwaarden.

Visie op oppervlaktewater

Naast afvalwater, hemelwater en grondwater is het oppervlaktewater een belangrijke schakel voor het veilig en droog houden van de leefomgeving. Schoon oppervlaktewater verhoogd ook de kansen voor biodiversiteit en is een van de dragers voor de toekomstige klimaatbestendige inrichting van Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hier in belangrijke mate aan bij. Verstandige keuzes voor beide systemen zorgen ervoor dat de dorpen klimaatbestendig, schoon en gezond blijven voor de mensen, maar natuurlijk ook voor planten en dieren! Wij willen water meer zichtbaar maken en met het waterschap werken aan een goede waterkwaliteit. Door water meer zichtbaar te maken wordt de waterbewustwording en de belevingswaarde vergroot.

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan is beleid opgenomen voor omgang met hemelwater. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied	Inbreiding woongebied en wijziging van verhard oppervlak	Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom	Nieuwbouw en uitbouw bebouwing buiten de bebouwde kom	Uitbreiding bedrijventerrein	Rioolvervanging, herstructurering, wegrenovatie
Type gebied	Nieuw	Bestaand	Bestaand	Nieuw	Nieuw	Bestaand
Ontharden						Minimaal 10%
Ontwerp hemelwaterafvoer		Bui08 (19,80 mm in 1 uur)				
Toename verhard oppervlak	minder dan 200 m ²		15 mm per m ²	15 mm per m ²		
	meer dan 200 m ²		30 mm per m ²	30 mm per m ²		
	minder dan 2000 m ²	30 mm per m ²			30 mm per m ²	60 mm per m ²
	meer dan 2000 m ²	60 mm per m ²			60 mm per m ²	60 mm per m ²
						Maatwerk
						Maatwerk

Tabel 2: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

4.10.3 Toets

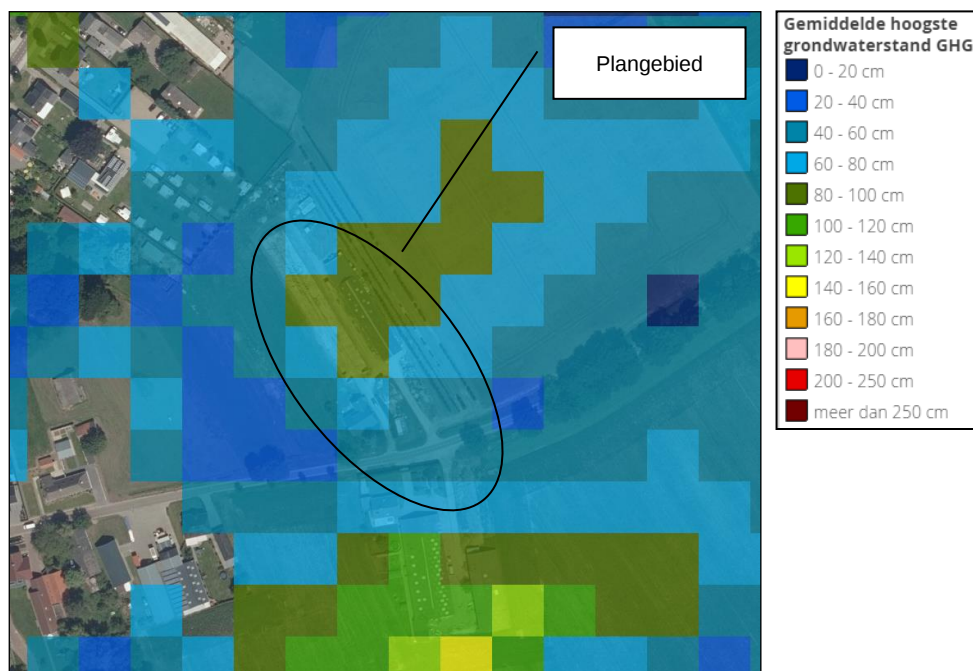
4.10.3.1 Toets aan waterbeleid

De herbestemming binnen het plangebied is hydrologisch positief. Er is sprake van afname van verharding. Het verhard oppervlak neemt af met circa 1.000 m². Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt moet worden. Indien op termijn nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen het plangebied dient te worden voldaan aan de normen voor waterberging binnen het plangebied zoals beschreven in het programma van eisen Watertoetsfase. Het bouwen van nieuwe gebouwen en/of overkappingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m² is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 3,0 m³ per 100 m² bebouwd oppervlak;

Er mag geen hemelwater op de drukriolering geplaatst worden. In de huidige situatie is de bedrijfswoning aangesloten op de riolering. Er is geen sprake van een toename van vuilwater aansluitingen.

4.10.4 Waterparagraaf

Binnen het plangebied vindt geen toename alleen maar een afname van verharding plaats. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch gunstig. De maaiveldhoogte binnen het plangebied betreft circa +30 tot +31 meter NAP. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De bodem bestaat uit een hoge enkeerdgrond bestaande uit leemarm en zwaklemig fijn zand (zEZ21). De GHG bedraagt circa 60 tot 100 cm-mv. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 15: GHG ter plaatse van het plangebied

Voor wat betreft de omgang met hemelwater en afvalwater vinden geen veranderingen plaats behalve de afbraak van de stal.

Ten zuiden van het plangebied is een A-watergang gelegen waar op de Legger van het waterschap een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek op ligt voor het buitengewoon beheer en onderhoud van die watergang. Dit betekent voor het voorgenomen beplantingsplan met de hagen en boom dat een watervergunning moet worden aangevraagd daar waar de beplanting in deze zone is gepland. Het is niet zonder meer toegestaan om onomkeerbare werken in de beschermingszone te plaatsen. Hiermee is rekening gehouden in dit bestemmingsplan.



Figuur 16: Uitsnede legger Waterschap De Dommel

4.10.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

4.11.1.1 Beleidskader archeologie

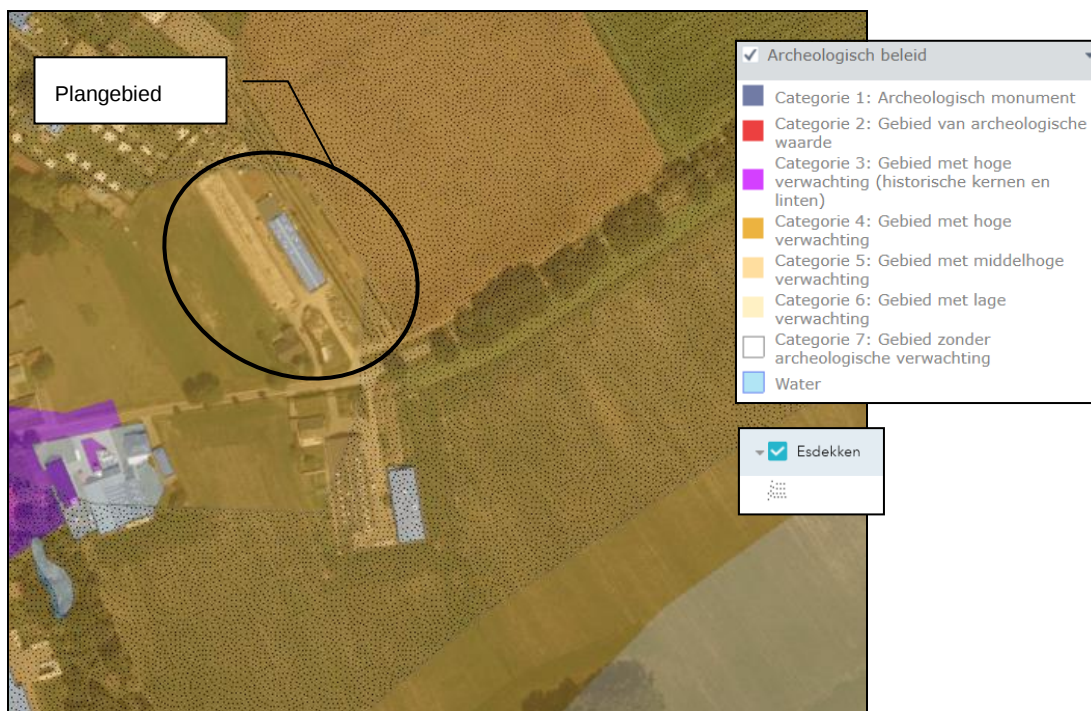
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het college van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Val-

kenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld.

4.11.1.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als gelegen in 'Categorie 4' (Gebied met een hoge archeologische verwachting). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 17: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Deze herbestemming leidt niet tot roering van nog ongeroerde gronden binnen het plangebied. De fundamenteën van de stal worden verwijderd alsmede de putten. Dit leidt niet tot roering van ongeroerde grond. De vigerende dubbelbestemming blijft ongewijzigd gehandhaafd.

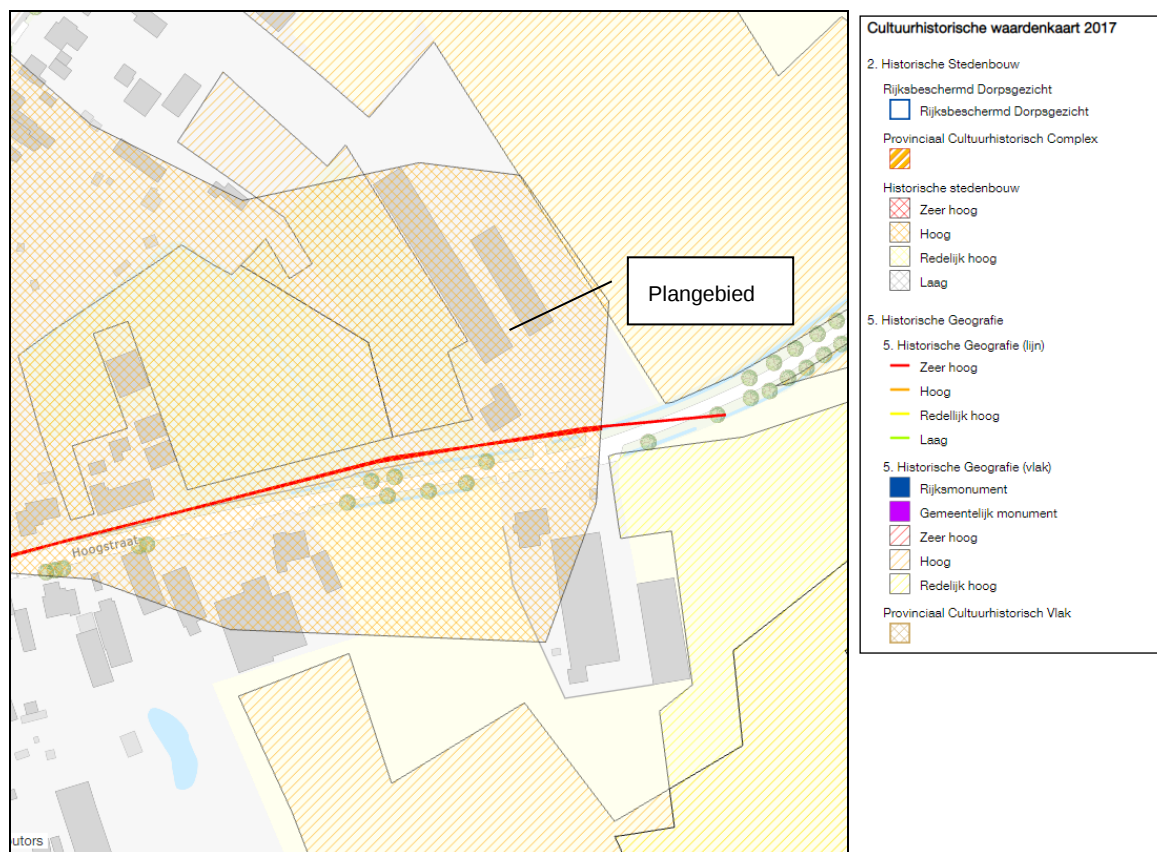
4.11.2 Cultuurhistorie

4.11.2.1 Beleidskader cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.11.2.2 Toets plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de gemeente aangeduid. Het plangebied is ten oosten van de kern Gastel gelegen en het plangebied grenst aan de noordzijde aan het historisch groen bij dit landgoed. Realisatie van natuur aansluitend aan dit historisch groen draagt bij aan de bescherming van de natuurwaarden in dit gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart voor het plangebied en de omgeving

De beoogde herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling leidt slechts tot de afbraak van een pluimveestal. Deze schuur kent geen cultuurhistorische waarden.

4.12 Mer-beoordeling

4.12.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen

voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.12.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

Een gedeelte van het plangebied bestemd als 'Agrarisch', conform de omliggende gronden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' is de bestaande agrarische opstal toegestaan.

5.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

Het plangebied dient in samenhang met deze herbestemming goed landschappelijk te worden ingepast. Ter borging en instandhouding van deze landschappelijk inpassing is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' binnen het plangebied opgenomen.

5.4.3 Wonen

De voor 'Bedrijf - Niet-agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf dat voorziet in het repareren van hoofdzakelijk landbouwvoertuigen en bronnering pompen en opslag ten behoeve van uitsluitend de eigen bedrijfsvoering. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan welke mag worden bewoont door derden zonder binding met het gevestigde bedrijf.

5.4.4 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid.

6 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de toevoeging van één hoofdgebouw, waarmee de Grexwet niet van toepassing is. Met herbestemming van het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een passende andere herbestemming. Dit is noodzakelijk voor een toekomst bestendig gebruik van de bestemming. Het plan is economisch uitvoerbaar voor de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving. Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een overweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Wettelijk vooroverleg

6.3.1 Inleiding

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg.

6.4 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd. Hiervan is een verslag gemaakt. er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt tijdens de omgevingsdialoog.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van zaterdag 10 december 2022 tot en met 20 januari 2023 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Er is één zienswijze ingediend.

Tussen de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan en het moment van dit schrijven zijn gemeente Cranendonck en initiatiefnemer tot een gewijzigd inzicht gekomen. Dit hernieuwde inzicht heeft er toe geleid dat een nieuw ontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.1706.BPBG3098-ONT2) is opgesteld.