

BESTEMMINGSPLAN “HET LAAR 19-19A TE MAARHEEZE”



LOCATIE BEDRIJF
Het Laar 19-19a
6026 RX Maarheeze

BESTEMMINGSPLAN

“HET LAAR 19-19A TE MAARHEEZE”

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPBG3099-VAS1

Initiatiefnemer: Kanters-Gerritzen V.O.F.

Adviseur/contact: FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Projectleider
SRo

Datum: November 2025

Versie: Vastgesteld

Versiebeheer: Ontwerp, December 2023

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 – PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.....	14
2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.....	16
HOOFDSTUK 3 - BELEIDSKADER.....	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	20
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	21
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	21
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3.2 Provinciaal beleid.....	22
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	22
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	23
3.3 Gemeentelijk beleid	36
3.3.1 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024	36
3.3.2 Visie bebouwingsconcentraties.....	37
3.3.3 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	38
3.3.4 Woonvisie 2018-2030	40
HOOFDSTUK 4 – UITVOERINGSASPECTEN	42
4.1 Milieuaspecten.....	42
4.1.1 Bodem	42
4.1.2 Geluidhinder	47
4.1.3 Luchtkwaliteit	49
4.1.4 Externe veiligheid.....	51
4.1.5 Milieuzonering.....	53
4.1.6 Geurhinder veehouderijen	56
4.1.7 Gezondheid	60

4.2 Fysieke aspecten	64
4.2.1 Cultuureel erfgoed	64
4.2.2 Ecologie	66
4.2.3 Waterhuishouding	70
4.2.4 Verkeer en parkeren.....	78
4.2.5 Kabels en leidingen	79
4.3 M.e.r.-plicht	79
4.4 Economische aspecten	80
4.5 Handhaafbaarheid	80
HOOFDSTUK 5 – JURIDISCHE PLANOPZET	81
5.1 Algemeen.....	81
5.2 Toelichting op de verbeelding	81
5.3 Toelichting op de regels	81
5.3.1 Inleidende regels	82
5.3.2 Bestemmingsregels	82
5.3.3 Algemene regels	84
5.3.4 Overgangs- en slotregels	84
HOOFDSTUK 6 – MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	85
HOOFDSTUK 7 – PROCEDURE.....	87
7.1 Algemeen.....	87
7.2 Ontwerp bestemmingsplan	87
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan	87
BIJLAGEN	88
1. Impressie bestaande situatie Het Laar 19-19a	
2. Beeldkwaliteitsplan	
3. Landschappelijk inpassingsplan & natuurontwikkeling	
4. Berekening fysieke tegenprestatie.....	
5. Verkennend bodemonderzoek	
6. Asbestinventarisatierapport	
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
8. Diverse milieuonderzoeken	
9. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek	
10. Flora & Fauna onderzoek	
11. Omgevingsdialoog	
12. Nota van zienswijzen	
13. Bouwtitels Ruimte voor Ruimte (certificaten los bijgevoegd)	

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding

Kanters-Gerritzen V.O.F. (hierna: initiatiefnemer) bezit ter plaatse van Het Laar 19 en 19a te Maarheeze een agrarisch bedrijf. Het betreft een intensieve varkenshouderij. Op het perceel staan vijf bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.



Afbeelding 1- Uitsnede topografische kaart (plangebied rood omlijnd)

Op Het Laar 19-19a te Maarheeze is een intensieve veehouderij gevestigd. Op het bedrijfsperceel bevinden zich in de bestaande situatie stallen met een gezamenlijk oppervlak van circa 3.370 m² en één bedrijfswoning. Het bedrijf heeft een milieuvergunning voor 1.892 varkens. Voor een impressie van de vergunde milieusituatie zie bijlage 1. Een deel van de vergunde situatie is nog niet gerealiseerd.

Initiatiefnemer is voornemens het bedrijf te beëindigen op basis van twee verschillende regelingen. Enerzijds de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven (Lbv), op grond waarvan de veehouderij stopt. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de Lbv-regeling. Dat zijn twee stallen. De overige drie stallen staan al sinds jaren leeg. De sloop van deze stallen wordt ingezet als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningbouw op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Het staken van de varkenshouderij, het slopen van opstallen en voorzieningen, ter plaatse de bedrijfswoning te slopen, vindt plaats in ruil voor minimaal vier vrijstaande woningen tot maximaal 7 wooneenheden bestaande uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Voor meer informatie zie paragraaf 2.2.

Op 28 juni 2021 is een principeverzoek gericht tot de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf (intensieve varkenshouderij), het slopen van de stallen en het realiseren van de ruimte voor ruimtewoningen. Initiatiefnemer is meerdere keren in gesprek geweest met de gemeente Cranendonck. Het doel van deze gesprekken was en is het planologisch juridisch borgen van de voorgenomen activiteiten ter plaatse van de locatie Het Laar 19-19a te Maarheeze.

Initiatiefnemer heeft reeds de wens uitgesproken tot een herziening van het juridisch planologisch kader op locatie.

Naar aanleiding van het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck (d.d. 18 januari 2022), heeft de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck besloten (d.d. 8 februari 2022) formeel medewerking te verlenen aan het initiatief ten behoeve van de ontwikkeling ter plaatse van Het Laar 19-19a. Er is ingestemd met het planvoornemen waarbij het agrarische bedrijf wordt beëindigd, de stallen worden gesloopt, het nieuw realiseren van een burgerwoning ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning en het realiseren van tenminste drie nieuwe woningen conform de maatwerkregeling. De medewerking onder voorwaarden heeft betrekking op:

1. Aantonen dat het initiatief milieu-hygiënisch uitvoerbaar is;
2. Het initiatief moet passen binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief Cranendonck;
3. Onderdeel van het vervolgtraject is een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
4. Onderdeel van het vervolgtraject is voldoende waterberging;
5. Het initiatief moet passen binnen geldende wet- en regelgeving.

Het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het realiseren van nieuwe woningen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

Update augustus '23

Gedurende het traject, beginnend in 2021, hebben zich diverse wijzigingen voorgedaan op het gebied van provinciaal beleid. Door deze beleidswijzigingen, voor een nadere duiding zie paragraaf 3.2.2, heeft initiatiefnemer doen besluiten om in samenspraak met Waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck te bezien op welke wijze het plangebied qua woningtypologieën, landschappelijke ontwikkeling en natuurontwikkeling ingevuld zou kunnen worden. Dit heeft initiatiefnemer doen besluiten om in lijn met de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit voor flexibele woningbouw te kiezen en de Boschloop, in lijn met natuurontwikkeling, te betrekken bij het plangebied. Het initiatief handelt hiermee in lijn met de voorwaarden van de principe medewerking. Voor meer informatie, zie paragraaf 2.2.

Update oktober '25

Gedurende het traject, beginnend in 2021, heeft een grote landelijke wetswijziging plaatsgevonden in de zin van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024. Het ontwerp bestemmingsplan 'Het Laar 19 - 19a te Maarheeze' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro vanaf 22 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Derhalve is het overgangsrecht van toepassing. Voor meer informatie zie hoofdstuk 7.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan Het Laar in Maarheeze in de gemeente Cranendonck. Het plangebied is kadastraal bekend als, gemeente Maarheeze, sectie E, nummers 655, 656, 275 (ged.), 128 en 127. De gronden met nummer E 655, E 656 en E 127 zijn in particulier eigendom. De gronden met nummer E275 (ged.) en E 128 zijn in eigendom van Waterschap De Dommel. Alle grondeigenaren zijn in overeenstemming voor het betrekken van de genoemde gronden bij het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 16.560 m². Het huidige agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak van circa 9.200 m². Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 2 - Uitsnede kadastrale kaart (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben de gemeenten geen bestemmingsplannen meer maar één gemeentebreed omgevingsplan. De gemeente Cranendonck heeft nog geen geheel nieuw omgevingsplan opgesteld. Alle 'oude' bestemmingsplannen zijn daarom op 1 januari 2024 van rechtswege samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan. Zoals reeds betoogd is het voorliggende plan het overgangsrecht van toepassing, zie hoofdstuk 7.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck op 8 december 2009, in samenhang gezien met het aanvullende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 13 september 2011. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet-agrarische nevenactiviteiten, kleinschalig kampeerterrein, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, voorzieningen voor de waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik en doeleinden van openbaar nut.

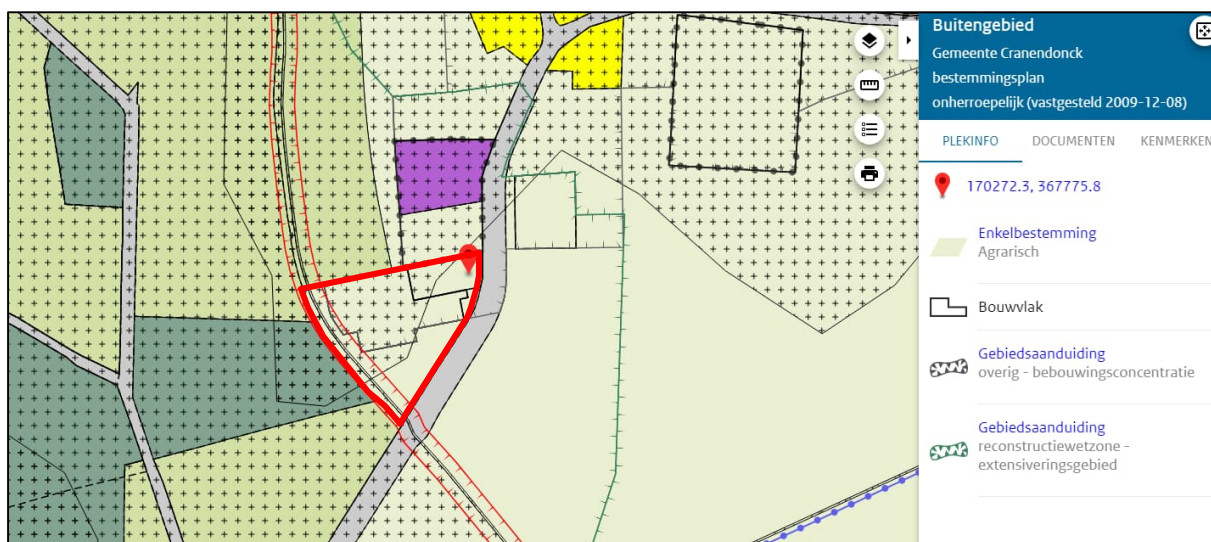
Ter plaatse van het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen. Het Laar 19 betreft een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning. Het Laar 19a betreft een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Ondanks dat er twee huisnummers en bouwvlakken zijn toegekend, behoren beide wel tot eenzelfde inrichting.

Naast de enkelbestemming geldt op locatie, deels in de noordwesthoek, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 4.2.1 en paragraaf 5.3. Binnen het plangebied gelden daarnaast de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'overig – bebouwingsconcentratie'. Het deel van het plangebied waarbinnen de Boschloop is gelegen, is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied ecologische verbindingzone'. Deze

zone komt ongeveer overeen met het provinciaal beleid en de zone 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbingszone. Voor meer informatie hieromtrent, zie paragraaf 3.2.2.

Op basis van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' geldt ter plaatse van het plangebied tevens de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten'. Ter impressie zie voorgaande afbeeldingen.

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak naar een daarvoor geschikte toekomstige bestemming ten behoeve van het nieuw realiseren van een burgerwoning ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning en het realiseren van nieuwe woningen, past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent ook geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid die het initiatief mogelijk maakt. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Het Laar 19-19a te Maarheeze.



Afbeelding 3 - Uitsnede bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)



Afbeelding 4 - Uitsnede bestemmingsplan (noordelijke bouwvlak Het Laar 19 blauw omlijnd en zuidelijke bouwvlak het Laar 19a rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 wordt tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven en in hoofdstuk 7 de procedure. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maarheeze ter hoogte van Het Laar. Het plangebied is grofweg gelegen tussen het natuurgebied Buulderbroek en de kern Maarheeze. De omgeving van het plangebied is agrarisch van aard. De kern van Maarheeze ligt op circa 830 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentratie vormt een grofkorrelige agrarische bebouwingscluster in het open buitengebied. Ten noorden van de locatie bevindt zich een agrarisch loonbedrijf. Ten noordoosten bevindt zich een bedrijf met loodsen voor opslag. Direct ten westen van het plangebied, aangrenzend aan de Boschloop, bevindt zich een natuurzone. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 5 - Uitsnede luchtfoto met het plangebied en omgeving

Direct ten oosten van onderhavige planlocatie ligt de weg Het Laar. Het Laar als wegverbinding kent een breed profiel. Zo bevindt zich langs de wegzijde (oostkant) een berm met eikenbomen en een fietspad. Ten oosten sluit Het Laar aan op De Hoge Weg, die begrensd wordt door de A2. De Rijksweg A2 ligt op circa 790 meter ten noordoosten van het plangebied. In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen, een enkel niet-agrarisch bedrijf en een aantal burgerwoningen. Het perceel maakt met de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het aanwezige bebouwingslint, waaraan meerdere (voormalige) (agrarische) bedrijven zijn gevestigd. De bebouwingsconcentratie rondom Het Laar maakt een transitie door. Bijna alle agrarische bedrijven in het bebouwingslint stoppen of zijn gestopt met de bedrijfsvoering. Het lint transformeert langzaam naar wonen, waaronder de agrarische bedrijfslocatie ter plaatse van Het Laar 19-19a.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 16.560 m². Het bedrijfsperceel ter hoogte van Het Laar 19-19a heeft een omvang van circa 9.330 m² op basis van de twee bouwvlakken. Binnen het plangebied zijn vijf bedrijfsgebouwen aanwezig, allen ten dienste van de intensieve veehouderij. Aan de voorzijde van het meest zuidelijke bedrijfsgebouw zijn silo's geplaatst. In totaal bedraagt het oppervlak van bedrijfsgebouwen circa 3.370 m² en bedraagt het verhard oppervlak circa 1.000 m². Bijna alle bestaande

agrarische bedrijfsgebouwen zijn verouderd en ontsieren het landschap. Daarnaast bevatten de daken van de meeste bedrijfsgebouwen asbest. Het perceel is via twee ontsluitingen ontsloten op Het Laar.

In lijn met de deelname van de Lbv-regeling worden stal 4 en 5 op locatie Het Laar 19a gesloopt. Stal 3 op Het Laar 19a is niet meegenomen in de Lbv-regeling omdat deze al langer leegstaat. Stal 1 en stal 2 op locatie Het Laar 19 zijn ook niet meegenomen in de Lbv-regeling omdat deze al langer leegstaan. Stallen 1, 2 en 3 à 900 m² worden in het kader van de sloop derhalve meegenomen in lijn met de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant. Voor meer informatie zie navolgend hoofdstuk. Ter impressie zie navolgende afbeeldingen.



Afbeelding 6 - Luchtfoto plangebied (Drone-opname noordelijke richting, d.d. 3-4-22)

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch bedrijf, de intensieve veehouderij, ter plaatse van Het Laar 19-19a te beëindigen op basis van twee verschillende regelingen. Enerzijds de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven (Lbv) voor het staken van de veehouderij. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de Lbv-regeling. Dat zijn twee stallen, namelijk stal 4 en stal 5. De overige drie stallen, stal 1 – 2 – 3, staan al sinds jaren leeg en mogen derhalve niet meegenomen worden in de Lbv-regeling. De sloop van deze stallen wordt ingezet als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningbouw op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Voor meer informatie, zie paragraaf 3.2.2.

Initiatiefnemer is voornemens om opstallen en voorzieningen te verwijderen en voor het perceel een andere bestemming te creëren. De bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak wordt gewijzigd naar 'Wonen - Ruimte voor Ruimte' voor het realiseren van nieuwe burgerwoningen en 'Wonen' ter vervanging van de te slopen bedrijfswoning mogelijk kan worden gemaakt. Deze herontwikkeling draagt bij aan verwijdering van landschap ontsierende bebouwing en het verminderen van milieueffecten. Door het agrarisch bedrijf te beëindigen worden de activiteiten formeel gestaakt en wordt het gebruik voor

in de toekomst uitgesloten. Met deze keuzerichting beoogd initiatiefnemer een duurzame, veilige en gezonde situatie te creëren op de locatie Het Laar 19-19a te Maarheeze. De huidige dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen blijven met het planvoornemen gerespecteerd.

Het proces loopt al enkele jaren. Ten tijde van het voortraject is reeds een verkavelingsplan opgesteld voor de realisatie van drie ruimte-voor-ruimtewoningen en het slopen van de bedrijfswoning waarvoor in de plaats een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Met het verkavelingsplan is rekening gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik door het nieuwe woonerf compact te houden ter plaatse van een bestaand agrarisch erf. Hierbij worden omliggende laanstructuren gerespecteerd. Navolgende afbeeldingen tonen deze eerdere verouderde opzet. In deze eerdere tekening hebben qua verkaveling de drie noordelijk gelegen kavels een oppervlak van circa 1.000 m². De meest zuidelijke kavel heeft een oppervlak van 1.040 m². Voor meer informatie en een nadere duiding zie paragraaf 2.3.



Afbeelding 7 - Impressie stedenbouwkundige invulling



Afbeelding 8 - Impressie voorgenomen situatie en oppervlakten percelen



Afbeelding 9- Analyse versterking laanstructuur Het Laar

Diverse woningtypologieën

Gedurende het traject hebben zich diverse wijzigingen voorgedaan op het gebied van provinciaal beleid. Door deze beleidswijzigingen, voor een nadere duiding zie paragraaf 3.2.2, heeft initiatiefnemer doen besluiten om in samenspraak met Waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck te bezien op welke wijze het plangebied qua woningtypologieën, landschappelijke ontwikkeling en natuurontwikkeling ingevuld zou kunnen worden. Dit heeft initiatiefnemer doen besluiten om in lijn met de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit voor flexibele woningbouw te gaan en de Boschloop in lijn met natuurontwikkeling te betrekken bij het plangebied.

In verband met de mogelijkheid om conform de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit andere type woningen mogelijk te maken, anders dan enkel vrijstaande woningen conform de oude ruimte-voor-ruimte-regeling, wordt in het kader van onderhavig bestemmingsplan uitgegaan van het aanschaffen van ruimte-voor-ruimte titels in combinatie met een fysieke tegenprestatie waarbinnen de gewenste aantallen woningen mogelijk worden gemaakt. Voor meer informatie omtrent de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit, zie paragraaf 3.2.2. Conform de beleidsregel is de fysieke tegenprestatie met de beoogde ontwikkeling tenminste €375.000. Het betreft de waarde voor fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Het plan omvat de volgende woningbouw scenario's naast de bedrijfsbeëindiging plus het slopen van opstallen en voorzieningen:

- Scenario A: het slopen van de bedrijfswoning ter vervanging van een nieuwe vrijstaande woning, plus de realisatie van drie vrijstaande woningen. In totaal betreft dit scenario 4 nieuwe burgerwoningen. Ter impressie zie afbeelding 13.
- Scenario B: het slopen van de bedrijfswoning ter vervanging van een nieuwe vrijstaande woning, plus de realisatie van zes twee-onder-een-kapwoningen. In totaal betreft dit scenario 7 nieuwe burgerwoningen. Ter impressie zie afbeelding 10.
- Scenario C: het slopen van de bedrijfswoning ter vervanging van een nieuwe vrijstaande woning, plus de realisatie van een vrijstaande woning en de realisatie van vier twee-onder-een-kapwoningen. In totaal betreft dit scenario 6 nieuwe burgerwoningen. Ter impressie zie afbeelding 11.



Afbeelding 10 – Impressie scenario B bestaande uit het slopen van de bedrijfswoning ter vervanging van een nieuwe vrijstaande woning, plus de realisatie van zes twee-onder-een-kapwoningen.



Afbeelding 11 - Impressie scenario C bestaande uit het slopen van de bedrijfswoning ter vervanging van een nieuwe vrijstaande woning, plus de realisatie van een vrijstaande woning en de realisatie van vier twee-onder-een-kapwoningen.

In relatie tot de verschillende scenario's en het overleg tussen gemeente Cranendonck en provincie Noord-Brabant is initiatiefnemer aangeboden tot de aanschaf van 'ruimte-voor-ruimte-titels'. Iedere titel kost €125.000 euro. In voorliggend plan wordt de bestaande verouderde bedrijfswoning vervangen voor een nieuwe vrijstaande woning. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinpassing vereist. Voor het stoppen en slopen van het agrarisch bedrijf, in combinatie met het vervangen van de bedrijfswoning, voorziet het plan binnen de nieuwe kaders in minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen. De realisatie van de woningen vindt in dit kader plaats in lijn met de maatwerkregeling omgevingskwaliteit, de beoogde fysieke tegenprestatie en aanvullende aanschaf van 'ruimte-voor-ruimte-titels'. Voor meer informatie zie paragraaf 3.2.2.

Voor de bouw van de minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen wordt gehouden met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast dient rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten voor de realisatie van een vrijstaande woning à 900 m³ en 450 m³ per twee-onder-een-kapwoning. Voor meer informatie zie hoofdstuk 5.

De keuze uit drie scenario's in onderhavig juridisch planologisch kader is, naast de mogelijkheden vanuit provinciaal beleid, gestoeld op de ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt. Hedendaags blijkt dat woningbouwkwavels voor vrijstaande woningen langer te koop blijven staan. Door gestegen hypotheekrente, hoge grondprijzen, dure bouwmaterialen en strengere duurzaamheidseisen, zijn bouwkwavels voor vrijstaande woningen niet interessant voor een groot deel van woningzoekende. Daarentegen kunnen twee-onder-een-kapwoningen wel interessant zijn voor woningzoekende, zoals starters en jonge gezinnen.

Met de realisatie van twee-onder-een-kapwoningen komt het plan tegemoet aan de wens van de gemeenteraad van Cranendonck dat het plan niet alleen zou moeten voorzien in statige vrijstaande woningen, maar geschikt gemaakt zou moeten worden voor een bredere doelgroep. Met het aanbod van twee-onder-een-kapwoningen wordt hier gehoor aan gegeven. Dit was eerst onder de oude ruimte-voor-ruimte regeling niet mogelijk. Onder de huidige beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is dit wel het geval. Het is aan een uiteindelijke koper op welke wijze aan onderhavig planologisch juridisch kader uitvoering wordt gegeven.

Met onderhavig plan wordt voor de realisatie van de woningen, gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en marktontwikkelingen in woningbouwsector, de flexibiliteit aangeboden om binnen een bouwvlak ofwel een vrijstaande woning te bouwen, ofwel een twee-onder-een-kapwoning. Per bouwvlak zal er dus sprake zijn van maximaal 2 woningen. De vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning is uitgesloten, omdat hier enkel een vrijstaande woning mag worden gerealiseerd.

Nieuwe erfinrichting

Vanuit de eerdere inrichtingsschetsen (afbeelding 7 t/m 9) en de beleidsontwikkelingen is samen met BRO een nieuw inrichtingsvoorstel opgesteld. Ten opzichte van de eerdere inrichtingsschetsen is de positionering van de woningen vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gewijzigd zodat een 'woonerf' ontstaat. Het erf, ofwel het binnenplein, is qua omvang vergroot ten opzichte van de eerdere inrichtingsschetsen zodat hulpdiensten in het kader van veiligheid (bestrijding en bereikbaarheid) voldoende toegang hebben tot de te realiseren woningen. Met de erfinrichting is sprake van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik daar waar de ontwikkeling plaats vindt ter plaatse van het bestaande agrarisch erf. Ter impressie zie voorgaande afbeeldingen en bijlage 2 en 3.

Het huidige bebouwde oppervlak zal met de sloop van de opstallen worden verminderd en zal plaats maken voor hoogwaardige nieuwbouw. Het perceel wordt ontsloten op Het Laar via een in- en uitrit die toegang geeft tot het nieuwe 'erf'. De toegangsweg en het gezamenlijke hofje tussen de vier kavels wordt bestemd als 'Verkeer'. De zuidelijke uitrit ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt verwijderd. Met de ontwikkeling wordt daarnaast binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

De woonkavels hebben in de voorgestelde inrichtingsschets een omvang van minimaal 1.000 m² tot maximaal 1.160 m². Deze kaveloppervlaktes zijn ruim voldoende om te voorzien in een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. In onderhavig plan bedraagt het minimum 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen.

Natuurontwikkeling

Met het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering op locatie liggen er meekoppelkansen voor natuurontwikkeling op locatie. Derhalve is in samenspraak met Waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck besloten om een deel van de Boschloop, die direct grenst aan het erf, te betrekken bij onderhavig plangebied. Het betreft het deel van het plangebied die op basis van de provinciale Omgevingsverordening is aangeduid als zone 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'. De Boschloop en het plangebied is op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als zijnde 'Agrarisch' met een beperkte dubbelbestemming 'waterloop'. Daarnaast dit deel van de Boschloop en een deel van het plangebied reeds op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied ecologische verbindingszone'.

Zoals nader onderbouwd in paragraaf 2.4 wordt aan de oostzijde van de Boschloop op de kadastrale gronden Maarheeze, sectie E, nummers 127, 128, 275 (ged.) en 655 (ged.) voorzien in de realisatie natuurvriendelijke oever inclusief een onderhoudspad van 5 meter breed. In samenspraak met het Waterschap wordt 5.155 m² grond gereed gemaakt ten behoeve van de natuurvriendelijke oever. Voor meer informatie over de inrichting van de natuurvriendelijke oever, zie paragraaf 2.4. In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt ter plaatse van deze gronden de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar een bestemming 'Natuur'.

Met de herontwikkeling van de locatie aan Het Laar 19 en 19a te Maarheeze wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. De voorgestelde verkaveling doet recht aan de kwaliteiten van het buitengebied. Met het voorgenomen plan worden de doorzichten naar de Boschloop en het Buulderbroek met hun huidige openheid behouden en wordt de (voormalige agrarische) ruimte aan de zuidoostzijde van Het Laar versterkt. Daarnaast wordt de laanstructuur langs Het Laar verder versterkt en aangevuld.

Met de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit wordt tevens voorzien in kwaliteitsimpulsen van het landschap door extra aanplant van landschapselementen. De aanplant vindt plaats in het kader van het landschappelijk inpassingsplan. Vanuit landschappelijk oogpunt is de eerder voorgestelde vorm van het verkavelingsplan op enkele punten gewijzigd. Dit heeft een gewijzigde opzet van het plan tot gevolg. Voor meer informatie over het landschappelijk inpassingsplan en de gewijzigde opzet, zie paragraaf 2.4.

Met de uiteindelijke ontwikkeling van minimaal vier- tot maximaal zeven nieuwe wooneenheden binnen het perceel, in combinatie met het juridisch planologisch borgen van de ontwikkeling, wordt voor de toekomst van de locatie een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving geborgd en draagt de ontwikkeling bij aan het behoud van vitaliteit van het landelijke gebied.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is een gewenste ontwikkeling omdat met onderhavig bestemmingsplan het gebruik van de intensieve veehouderij wordt beëindigd en het nieuw realiseren van een burgerwoning ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning en het realiseren van nieuwe burgerwoningen formeel juridisch planologisch wordt geborgd. Met de ontwikkeling worden minimaal vier- tot maximaal zeven wooneenheden mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling past in de transitie die plaatsvindt ter plaatse van de bebouwingsconcentratie rondom Het Laar. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen in de omgeving hun bedrijfsactiviteiten staken, waaronder de intensieve veehouderij gevestigd aan Het Laar 19-19a. Met het beëindigen van het agrarisch bedrijf wordt een aanzienlijke milieuwinst behaald. Er wordt immers

een milieuvergunning voor 1.892 varkens ingetrokken. Daarnaast worden alle opstallen en voorzieningen gesloopt en vervangen door duurzame en kwalitatief hoogstaande nieuwbouwwoningen. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en ingeruild voor een nieuwbouwwoning.

Gezien de visie bebouwingsconcentraties, voor meer informatie zie paragraaf 3.3.3, is het in beginsel niet wenselijk dat een ruimte-voor-ruimtewoning wordt gesitueerd buiten de aangewezen gronden op basis van deze visie. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 12 – Uitsnede visie bebouwingsconcentraties met een oude concept inrichting

Het meest westelijke woonperceel ligt in het rode vlak van de visie bebouwingsconcentraties. De voorgestelde verkaveling heeft een meer ruimtelijke uitstraling die meer recht doet aan het buitengebied. Met deze invulling wordt een volwaardig woonerf gecreëerd waarbij de huidige openheid behouden blijft. Op locatie wordt de (voormalige agrarische) ruimte aan de zuidoostzijde van Het Laar versterkt en wordt de laanstructuur langs Het Laar verder versterkt en aangevuld. De ontwikkeling van het woonerf vindt plaats ter plaatse van de vier te slopen bedrijfsgebouwen. Er is derhalve sprake van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij komend vindt landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling plaats ter plaatse van de grote stal.

Gezien de milieuwinst en verfraaiing van de locatie door de bouw van de woningen is het verdedigbaar om op de plek van de stal een woning te realiseren. Dit voornemen leidt immers tot minder milieunadelige effecten. Tenslotte zal het plan zorgen voor voldoende waterberging op eigen perceel waarbij de woningen worden afgekoppeld zodat het regenwater zal infiltreren in de bodem.

Het initiatief voorziet binnen de gestelde kaders in onderhavig plan in minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht worden de woningen zorgvuldig ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Wat betreft maatvoering (goot- en bouwhoogte) wordt aangesloten bij de omliggende woningen. In bijlage 2 van deze toelichting is een beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Met onderhavig initiatief wordt het perceel voorzien van kwalitatief hoogwaardige woningen die aansluiten op de bebouwingstypologieën in de omgeving. Hierbij dient rekening worden gehouden met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast dient rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten voor de realisatie van een vrijstaande woning à 900 m³ en 450 m³ per twee-onder-een-kapwoning.

Het voormalige agrarische bedrijfsperceel voorziet deels in natuurontwikkeling in de zin van een natuurvriendelijke oever, als in landschappelijke inpassing waardoor negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving tot het minimum worden beperkt. Doel van het planvoornemen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor meer informatie zie navolgende paragraaf.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat *'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'*. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In het kader van onderhavige ontwikkeling landschappelijke inpassing vereist. In het kader van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een samenvatting van het landschapsplan en kwaliteit verbeterende maatregelen worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 2.

Landschappelijke inpassing

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. In het landschapsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds het landschappelijk inpassen van het nieuw te realiseren woonerf en de natuurontwikkeling rondom de Boschloop.

Met de realisatie van minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen wordt er bijgedragen aan het terugbrengen van het kleinschalige karakter door de aanplant van kleinschalige landschapselementen, zoals hagen, bomenrijen, fruitbomen en bosschages. De nieuwe burgerwoningen zijn vormgegeven aan de hand van de opzet van een boerenerf. Dit maakt de toekomstige verkaveling een passende afronding van het lint aan Het Laar. Op locatie wordt het aantal vierkante meters bebouwd en verhard oppervlak teruggebracht en is er meer aandacht voor groen, water en landschap.

Binnen het inpassingsplan is het erf dusdanig ingericht om zo een aantrekkelijke buitenruimte te kunnen vormgeven. Het erf, ofwel het binnenplein, is qua omvang vergroot ten opzichte van de eerder inrichtingsschetsen zodat hulpdiensten in het kader van veiligheid (bestrijding en bereikbaarheid) voldoende toegang hebben tot de te realiseren woningen. Daarnaast is de elzensingel vervangen voor een bomenrij, zodat de relatie met de poel en het achterliggende landschap gewaarborgd blijft.



Afbeelding 13 - Impressie landschappelijk inpassingsplan Het Laar 19-19a Maarheeze.

Voorgaande impressie illustreert de voorgestelde maatregelen. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplanten solitaire bomen;
2. aanplanten knip- en scheerhagen;
3. aanplanten bosschage;
4. aanplanten fruitgaard;
5. aanplanten bomenrij;
6. aanleggen poel;
7. de realisatie van minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen vormgegeven langs een boerenerf. Voor meer informatie, zie bijlage 2 beeldkwaliteitsplan.
8. sloop aanwezige panden en verharding;
9. aanleg greppel zodat overtollig hemelwater van woonerf richting poel kan stromen.

In de bijlage zijn de maatregelen en beplantingsindicatie uitgebreid omschreven. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Zo is onder andere geborgd dat in het geval middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een andere ontwikkeling binnen het erf plaatsvindt, dient eveneens worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd inpassingsplan, dat minimaal de omvang en kwaliteit zoals het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Kwaliteitsverbetering

In lijn met de kwaliteitsverbetering van het landschap en toepassing van de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' wordt voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving.

Daar waar de ontwikkeling betrekking heeft op het staken van de intensieve veehouderij, het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing en voorzieningen, het intrekken van de (milieu)vergunningen, het realiseren van extra landschappelijke inpassing en waterberging en het realiseren van minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen ter plaatse van een nieuw woonerf, wordt het initiatief mogelijk gemaakt op basis van 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant. Voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 3.2.2.

Het plan leidt in dit kader tot een kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij niet direct conform de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Cranendonck wordt voorzien in het afdragen van een percentage van de bestemmingswinst ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In lijn met de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt asbest gesaneerd en wordt extra landschappelijke inpassing en waterberging gerealiseerd. De genoemde maatregelen dragen allemaal positief bij om te voorzien in een fysieke tegenprestatie die de omgevingskwaliteit doet verbeteren en de mogelijkheid om te voorzien in de realisatie van minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe wooneenheden op locatie. De kwaliteitsberekening is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2.2.

Met het planvoornemen wordt in ruim ingezet op een kwaliteitsverbetering van het landschap en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan en de kwaliteit verbeterende maatregelen is geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Natuurontwikkeling

Naast de genoemde maatregelen wordt op locatie ook voorzien in natuurontwikkeling ter plaatse van de Boschloop. Ter versterking van de natte ecologische verbinding wordt er langs de Boschloop een natuurvriendelijke oever (NVO) aangelegd. De ontwikkeling van de NVO komt overeen met de aanduidingen 'NNB - EVZ' en 'behoud en herstel van watersystemen' conform de Omgevingsverordening. Voor meer informatie zie paragraaf 3.2.2.

De natuurvriendelijke oever maakt géén onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. De NVO is een natuurontwikkeling die los staat van de erfbeplanting. Deze natuurontwikkeling staat buiten de uitvoerings- en instandhoudingsplicht die wat betreft het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in de planregels. De natuurvriendelijke oever bestaat een oppervlakte van 5.155 m² grond. Hiertoe wordt onder andere een talud, onderhoudstrook, rietoever en bloem- en kruidenrijk grasland, specifiek voor natte gronden.

Door de inrichting van de natuurvriendelijke oever met een rietoever en bloem- en kruidenrijk mengsel wordt er een duidelijke barrière gecreëerd voor de aan te planten groenelementen, zoals de aan te leggen bosschage en de bomenrij. De natuurvriendelijke oever zorgt tevens voor meer biodiversiteit. Door het hoogte verloop ontstaan er verschillende gradaties in beplantingen. Zie in de navolgende afbeelding een nadere uitwerking van de NVO. Zie ook bijlage 3 voor de uitwerking van de natuurvriendelijk oever.



Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

Afweging

Met het planvoornemen wordt volledig ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Het nieuw realiseren van een burgerwoning ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning en het realiseren van nieuwe burgerwoningenter vervanging van het agrarische bedrijf leidt tot minder gezondheidsrisico's en wordt de leefomgevingskwaliteit verbeterd. Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de aard en omvang van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard van het planvoornemen, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is gelegen binnen diverse beschermingsgebieden conform het Rarro.

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Ter plaatse van het planvoornemen mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken niet meer 114 meter ten opzichte van het NAP bedragen. Gelet op de toegestane hoogtes is onderhavig planvoornemen geen belemmering.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *‘De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin

gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak naar een bestemming 'Wonen - Ruimte voor Ruimte' voor het realiseren van nieuwe burgerwoningen en de bestemming 'Wonen' ter vervanging van de te slopen bedrijfswoning. Wat betreft het realiseren van minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen en het slopen van de bestaande verouderde bedrijfsgebouwen, geldt dat woningen worden gebouwd ten behoeve van de vraag naar woningen in de gemeente Cranendonck. Daarbij komend vinden de ontwikkelingen binnen het erf plaats binnen bestaand ruimtebeslag, plus aansluitend en binnen het bestaande bouwvlak.

Tenslotte heeft de Afdeling op 16 september 2015 geoordeeld dat een plan dat ten hoogste 11 woningen mogelijk maakt, gelet op het aantal, niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. In onderhavig plan is sprake van de sloop van de bedrijfswoning en het nieuw realiseren van een burgerwoning op deze locatie, plus de realisatie van tenminste drie nieuwe burgerwoningen (vrijstaand) tot zes nieuwe burgerwoningen (twee-onder-een-kap). De ontwikkeling betreft dus niet de realisatie van meer dan 11 woningen waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Gelet op het planvoornemen en jurisprudentie is een verdere toetsing aan de ladder niet benodigd.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6. De Ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor meer informatie, zie hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze visie is een actualisatie van de Structuurvisie ruimtelijke ordening uit 2014. Met de omgevingsvisie geeft Noord-Brabant de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2050. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

In de omgevingsvisie hanteert de provincie 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit' Dit is onder te verdelen in:

- Een gezonde leefomgeving: gezondheid gaat volgens de provincie om "quality of life", welzijn en het bevorderen van gezondheid. Daarnaast wil Noord-Brabant benadrukken dat er twee aandachtspunten vanuit de meer klassieke benadering van gezondheid bestaan. Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit;
- Een veilige leefomgeving: bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten;
- Een goede omgevingskwaliteit: vanuit alle opgaven wil de provincie werken aan een goede omgevingskwaliteit; zowel in de bebouwde als de onbebouwde omgeving.

Vanuit de basisopgave onderscheidt de provincie Noord-Brabant vier hoofdpogaven:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

Toetsing

Ter plaatse van Het Laar 19-19a wordt de varkenshouderij beëindigd. Op de planlocatie is in de huidige situatie sprake van een intensieve veehouderij met deels verouderde stallen die in verval zijn geraakt. De stallen worden gesloopt en voorzieningen worden verwijderd. Daarnaast wordt ter plaatse de bedrijfswoning gesloopt en vervangen voor minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden bestaande uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast en er wordt voorzien in voldoende waterberging. Daarnaast is de Boschloop betrokken bij het plangebied waardoor er ruimte bestaat om hier een Natuurvriendelijke oever (NVO) te creëren. Voor meer informatie zie paragraaf 2.2 en 2.4. De gekozen nieuwe invulling van de locatie draagt initiatiefnemer op meerdere punten bij aan de verwezenlijking van het provinciale beleid:

- Met het plan wordt de bedreiging gekeerd die leegstand van agrarische bebouwing kan vormen voor de economische en sociaal-culturele vitaliteit van het buitengebied;
- Het beëindigen van de intensieve veehouderij leidt tot het terugdringen van de emissies die onder andere schadelijk kunnen zijn voor de natuur en verbetering van de omgevingskwaliteit;
- De landschappelijke inpassing van het plan zorgt eveneens voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt en er wordt meer ruimte ingericht voor groen en water. Daarnaast worden de zichtlijnen op de natuurlijke elementen, waaronder de waterloop, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde gewaarborgd.

Voor de ontwikkeling is geen extra ruimtebeslag nodig, zodat sprake is van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Hierdoor draagt het initiatief bij aan de hoofdpogave 'Werken aan een veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

Afweging

Het planvoornemen handelt in lijn is met de hoofdpogave 'Werken aan een veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

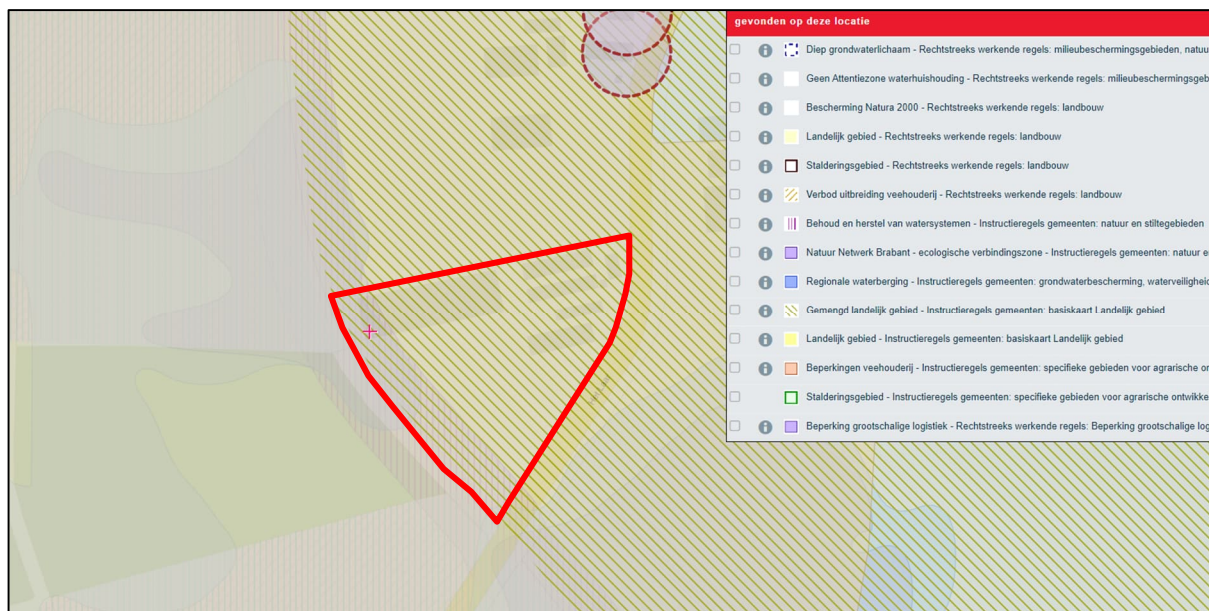
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op grond van artikel 2.6 Omgevingswet dienen Provinciale Staten één omgevingsverordening vast te stellen waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De omgevingsverordening van Provincie Noord-Brabant is in werking sinds 1 januari 2024 en is volledig afgestemd op de Omgevingswet.

De verordening is een van de instrumenten om de ambities uit de omgevingsvisie te realiseren. De verordening bevat regels over de fysieke leefomgeving, activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen en de uitoefening van taken of bevoegdheden door bestuursorganen om te voldoen aan doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Het plangebied is in de omgevingsverordening aangeduid als 'Landelijk gebied'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 15 - Uitsnede kaart 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende werkingsgebieden:

- Stalderingsgebied
- Verbod uitbreiding veehouderij en beperkingen veehouderij
- Gemengd landelijk gebied

Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de volgende instructieregels:

- Behoud en herstel van watersystemen
- Natuur Netwerk Brabant
- Regionale waterberging

Hierna wordt achtereenvolgens aan de overige relevante artikelen van de OMGEVINGSVERORDENING getoetst.

Basiskaart Landelijk gebied

Volgens de kaart, zie voorgaande afbeelding, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief, het staken van een intensieve veehouderij en het verwezenlijken van een woningbouwontwikkeling voor minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden bestaande uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen, maakt onderdeel uit van een gebied in ontwikkeling. Het Laar transformeert langzaam naar Wonen. Het perceel ligt aan het einde van de bebouwingsconcentratie en dus op de overgang naar het agrarisch gebied. In de omgeving blijven land- en tuinbouwgronden de overhand houden, terwijl met het plan tevens wordt voorzien in het aanbod van woningen. De ontwikkeling is

passend binnen de transitie die de bebouwingsconcentratie Het Laar doormaakt. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied.

Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De aanduidingen 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied' zijn in zijn geheel gelegen op het plangebied. Ter plaatse gelden derhalve restricties voor het uitbreiden van veehouderijbedrijven. Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op een dergelijke uitbreiding, maar beoogt juist de beëindiging van de intensieve veehouderij.

Watersystemen, -veiligheid, – berging en natuur

Op het plangebied is de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen', 'Regionale waterberging' en 'Natuur Netwerk Brabant' van toepassing. In lijn met deze aanduidingen is in samenspraak met Waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck besloten om een deel van de Boschloop, die direct grenst aan het erf, te betrekken bij onderhavig plangebied. Met het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering op locatie liggen er namelijk meekoppelkansen voor natuurontwikkeling en waterberging op onderhavige locatie.

Zoals nader onderbouwd in paragraaf 2.4 wordt aan de oostzijde van de Boschloop op de kadastrale gronden Maarheeze, sectie E, nummers 127, 128, 275 (ged.) en 655 (ged.) voorzien in de realisatie natuurvriendelijke oever inclusief een onderhoudspad van 5 meter breed. In samenspraak met het Waterschap wordt 5.155 m² grond gereed gemaakt ten behoeve van de natuurvriendelijke oever. Voor meer informatie over de inrichting van de natuurvriendelijke oever, zie paragraaf 2.4. Er wordt hier geen bebouwing opgericht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt ter plaatse van deze gronden de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Natuur'. Het betrekken van de Boschloop bij het plangebied draagt positief bij aan het behoud en herstel van de watersystemen, het vergroten van de waterberging en een positieve bijdrage aan het Natuur Netwerk Brabant.

Naast deze natuurontwikkeling wordt op locatie eveneens voorzien in voldoende waterberging. Hiertoe wordt conform het landschappelijk inpassingsplan voorzien in de realisatie van een poel. Deze poel heeft naast een ecologische functie, een waterbergende functie. Deze hemelwaterberging wordt gerealiseerd in lijn met de op locatie aanwezige aanduidingen 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' en 'Normen wateroverlast'. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.3 (waterhuishouding).

Met de uiteindelijke ontwikkeling van minimaal vier- tot maximaal zeven nieuwe wooneenheden binnen het perceel, met oog voor water, natuur, klimaat en landschap, wordt voor de toekomst van de locatie een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving geborgd.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de omgevingsverordening nader uitgewerkt in de artikelen 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 5.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik brengt met zich mee dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening of er feitelijk of vanuit

kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, als dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan. Daarnaast dient er bij stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Tenslotte dienen de gebouwen, bouwwerken en andere voorzieningen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Zoals omschreven in paragraaf 3.1.4 is in het kader van de ontwikkeling Het Laar 19-19a te Maarheeze geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft daarmee de Ladder formeel niet doorlopen te worden.

Initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij te beëindigen middels deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (Lbv). Op de planlocatie is in de huidige situatie sprake van een intensieve veehouderij met deels verouderde stallen die in verval zijn geraakt. De stallen worden gesloopt en voorzieningen worden verwijderd. Daarnaast wordt ter plaatse de bedrijfswoning gesloopt en vervangen voor een nieuwe woning. Hiervoor in de plaats worden minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd, die zullen bestaan uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast, er wordt voorzien in natuurontwikkeling middels een Natuurvriendelijke oever (NVO) bij de Boschloop en er wordt voorzien in voldoende waterberging.

In lijn met de Visie Bebouwingsconcentraties van de gemeente Cranendonck, zoals gemotiveerd in paragraaf 2.3 en 3.3.2, vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaand ruimtebeslag. Er worden immers verouderde en vervallen bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning gesloopt en hiervoor in de plaats worden moderne, duurzame woningen gebouwd. In lijn met zorgvuldig ruimtegebruik worden de woningen geconcentreerd binnen het voormalige ruimtebeslag binnen een woonerf.

Door de ontwikkelingen op het erf zal met het saneren van de bedrijfsgebouwen, verwijderen van voorzieningen, verwijderen van verhardingen en het bebouwd en verhard oppervlak verminderen. In totaal bedraagt in de huidige situatie het oppervlak van bedrijfsgebouwen circa 3.370 m² en bedraagt het verhard oppervlak circa 1.000 m². Met het voorgenomen plan zal het bebouwd oppervlak circa 1.950 m² bedragen. Daarnaast zal in lijn met het plan het overige deel van het plangebied, wat een totale omvang heeft van 16.560 m², worden benut ten behoeve van landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling en de realisatie van een poel.

Om de ontwikkelingen binnen het bedrijfsperceel te borgen wordt een nieuw juridisch planologisch kader voorgelegd met meer ruimte voor landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling. In onderhavig planologisch juridisch kader wordt het bouwvlak van de varkenshouderij à 9.200 m² verwijderd en wordt voorzien in een woonerf met een oppervlakte van circa 5.000 m². Het woonerf bestaat hierbij uit een in- en uitrit die voldoende breed is voor hulpdiensten, parkeervoorzieningen, openbaar groen en de realisatie van minimaal vier- tot maximaal zeven nieuwe wooneenheden binnen het woonerf. De bouw van de woningen dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken. Hier zijn zowel vrijstaande- als twee-onder-een-kapwoningen toegestaan.

Naast ruimte om te wonen wordt er voorzien in ruime landschappelijke inpassing en wordt voorzien in de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever ter plaatse van de Boschloop. Om de ontwikkelingen te borgen wordt een nieuw juridisch planologisch kader voorgelegd. Voor meer informatie omtrent de juridisch planologische werking, zie paragraaf 5.3.2.

Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- De ondergrond
- De netwerklaag
- De bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

Door middel van deze toelichting wordt er met toepassing van de lagenbenadering zorg voor gedragen dat met dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de waarden die ter plaatse en/of in de omgeving aanwezig zijn. Wat betreft de ondergrond geldt dat in het plan wat betreft woningbouw en nieuwbouw van bijgebouwen rekening wordt gehouden archeologische waarden, voor meer informatie zie paragraaf 4.2.1. In het kader van netwerk sluit de ontwikkeling aan op bestaande aanwezige voorzieningen en ontsluitingen. Ten aanzien van de bovenste laag geldt dat onderhavig initiatief een positief effect heeft ten aanzien van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Met het saneren van een intensieve varkenshouderij en de realisatie van minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden, wordt een passende herontwikkeling mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling wordt overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, er worden extra landschappelijke elementen toegevoegd en er vindt natuurontwikkeling plaats. De ontwikkeling is passend in de omgeving.

In deze toelichting is getoetst en onderbouwd dat dit plan wat betreft de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag geen significant negatieve effecten heeft. Voor veel aspecten is er sprake van positieve effecten. Onderbouwd is ook dat het plan niet leidt tot belemmeringen voor de bestaande of toekomstige functies in de omgeving en van het omliggende gebied. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het formeel staken van de intensieve veehouderij en het realiseren van een woningbouwontwikkeling voor minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden bestaande uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. In lijn met de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende landschappelijke inpassing, waterberging en natuurontwikkeling. Met het plan wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd ter plaatse van de Boschloop. De ontwikkeling heeft oog voor water, natuur, klimaat en landschap en draagt bij aan een verfraaiing van de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorgenomen plan leidt tot een vermindering van schadelijke effecten op de omgeving, aangezien met de beëindiging van de veehouderij emissies die schadelijk kunnen zijn voor milieu en omgeving worden teruggedrongen. Daarnaast wordt met het plan de bedreiging gekeerd die leegstand van

agrarische bebouwing kan vormen voor de economische en sociaal-culturele vitaliteit in het buitengebied. Met name de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zal bijdragen aan meerwaardecreatie. Onderhavig plan is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.4. Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe 'meerwaardecreatie'.

Kwaliteitsverbetering (artikel 5.11)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en zijn de kwaliteit verbeterende maatregelen inzichtelijk gemaakt. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 2.4. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijk inpassingsplan en kwaliteit verbeterende maatregelen wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

In onderhavig plan wordt kortom in voldoende mate geborgd en aangetoond dat sprake is van kwaliteitsverbetering.

Wonen in Landelijk gebied en 'Beleidsregel omgevingskwaliteit'

Op 15 april 2022 is de door Provinciale Staten vastgestelde wijziging van de omgevingsverordening in werking getreden. Deze nieuwe versie vervangt de geconsolideerde versie van 8 december 2020. Er hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van de beleidsregels op het gebied van 'wonen in landelijk gebied'. Zo is ook de nieuwe regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' in werking getreden op 15 april 2022. Voor de uitvoering van die regeling en het op uniforme wijze omgaan met het bepalen van de omvang van de tegenprestatie is een beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel geeft duidelijkheid aan gemeenten en initiatiefnemers over de invulling van de fysieke tegenprestatie en bevordert een gelijk speelveld ten opzichte van de oude 'ruimte-voor-ruimte-regeling'. De maatwerkregeling is opgenomen in artikel 5.14.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit , zoals de sloop van bebouwing , de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken , het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;*
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;*
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*

gebruik gemaakt van de Lbv-regeling, waardoor de maatwerkregeling niet mogelijk is. Daarnaast wordt de drempelwaarde niet gehaald (900 m²). Daarom is in onderhavige situatie de categorie 'overige gevallen' van artikel 7.1.3 lid 2 sub d van de 'Beleidsregel Omgevingskwaliteit' van toepassing.

In lijn met het plan worden dus de stallen gesloopt en worden voorzieningen verwijderd. Daarnaast wordt ter plaatse de verouderde bedrijfswoning gesloopt. Hiervoor in de plaats worden minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd, die zullen bestaan uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast, er wordt voorzien in natuurontwikkeling middels een Natuurvriendelijke oever (NVO) bij de Boschloop en er wordt voorzien in voldoende waterberging.

Door de sloop van verouderde stallen en het intrekken van de benodigde vergunningen ten behoeve van het uitoefenen van een intensieve veehouderij is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Met name de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door doeltreffende kwaliteit verbeterende maatregelen, zoals extra landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling en waterberging in combinatie met het verwijderen van bebouwing en voorzieningen, en duurzame nieuwbouw, zal bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Onderhavig plan is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.4.

Sub b.: onderhavige ontwikkeling en de genoemde ontwikkelingen, zoals genoemd onder sub a, komen ten goede aan het treffen van kwaliteit verbeterende maatregelen die gelijk staan aan de waarde van ruimte-voor-ruimtetitels. Het investeren in extra landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling en kwaliteit verbeterende maatregelen is overeenkomstig de denklijn van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit'. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Het plan is in voldoende mate anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Sub c.: de bedoelde versterking van omgevingskwaliteit draagt bij aan algemene belangen en is juridisch geborgd middels een anterieure overeenkomst en voorwaardelijke verplichtingen behorende tot dit bestemmingsplan.

Sub d.: de bouw- en gebruiksactiviteiten dragen in positieve zin bij aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming. Ter plaatse van Het Laar 19-19a wordt de varkenshouderij gesaneerd. De stallen worden gesloopt en voorzieningen worden verwijderd. Daarnaast wordt ter plaatse de bedrijfswoning gesloopt. Hiervoor in de plaats worden minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd die zullen bestaan uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast, er wordt voorzien in natuurontwikkeling middels een Natuurvriendelijke oever (NVO) bij de Boschloop en er wordt voorzien in voldoende waterberging. De nieuwe woningen worden conform (B)ENG gebouwd en qua materiaalgebruik wordt rekening gehouden met het gebruiken van natuurlijke materialen. Het een en ander zal hiertoe in bod komen in het omgevingsvergunning traject voor de activiteit bouwen. De nieuwe inrichting van het woonerf draagt in positieve zin bij aan algemene belangen.

Sub e.: Ter plaatse van Het Laar 19-19a wordt de varkenshouderij gesaneerd. De stallen worden gesloopt en voorzieningen worden verwijderd. Daarnaast wordt ter plaatse de bedrijfswoning gesloopt. Hiervoor in de plaats worden minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd die zullen bestaan uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast, er wordt voorzien in natuurontwikkeling middels een Natuurvriendelijke oever (NVO) bij de Boschloop en er wordt voorzien in voldoende waterberging.

In de gemeentelijke beleidskaders is opgenomen dat woningbouw binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties mogelijk is door middel van het toepassen van de 'ruimte-voor-ruimte-regeling' (of diens opvolger). Zoals gemotiveerd in paragraaf 2.2, paragraaf 2.3 en paragraaf 3.3.2 wordt het planvoornemen gerealiseerd in lijn met de uitgangspunten van de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties'. Aanvullend op dit gemeentelijke beleid heeft de gemeente Cranendonck in

het voortraject (vanaf 2020) beoordeeld dat vanuit ruimtelijk, landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt het voorgenomen plan een passende afronding is van de bebouwingsconcentratie Het Laar. De gemeenteraad heeft middels de instemming met het formeel verzoek bepleit dat, gezien de bestaande situatie, voorgenomen ontwikkeling een passende herontwikkeling is waarmee afgeweken mag worden van de visie bebouwingsconcentraties.

Het landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan in bijlage 2 en 3 voorzien in een passende toekomstige ontwikkeling van minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd die zullen bestaan uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan en de kwaliteit verbeterende maatregelen zijn geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Het planvoornemen voldoet daarnaast ook aan het beleidskader 'Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck' en de 'Woonvisie 2018-2030'. Kortom, de ontwikkeling is passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Sub f.: Op Het Laar 19-19a te Maarheeze is een intensieve veehouderij gevestigd. Op het bedrijfsperceel bevinden zich in de bestaande situatie stallen met een gezamenlijk oppervlak van circa 3.370 m² en één bedrijfswoning. Het bedrijf heeft een milieuvergunning voor 1.892 varkens. Voor een impressie van de vergunde milieusituatie zie bijlage 1. Een deel van de vergunde situatie is nog niet gerealiseerd.

Initiatiefnemer is voornemens het bedrijf te beëindigen op basis van twee verschillende regelingen. Enerzijds de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven (Lbv), op grond waarvan de veehouderij stopt. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de Lbv-regeling. Dat zijn twee stallen. De overige drie stallen staan al sinds jaren leeg. De sloop van deze stallen wordt ingezet als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningbouw op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Het voortzetten van de veehouderij heeft diverse investeringen in de komende jaren. Het staken van de varkenshouderij, het slopen van opstallen en voorzieningen, ter plaatse de bedrijfswoning te slopen, vindt plaats in ruil voor minimaal vier vrijstaande woningen tot maximaal 7 wooneenheden bestaande uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Deze herontwikkeling op locatie betreft een duurzame ontwikkeling die volhoudbaar is naar de toekomst vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt.

Daarnaast is de ontwikkeling in overeenstemming met de ontwikkelingen die rondom Het Laar spelen. De bebouwingsconcentratie rondom Het Laar maakt een transitie door. Bijna alle agrarische bedrijven in het bebouwingslint stoppen of zijn gestopt met de bedrijfsvoering. Het lint transformeert langzaam naar wonen, waaronder de agrarische bedrijfslocatie ter plaatse van Het Laar 19-19a. De nieuwe woningen worden dusdanig gerealiseerd en landschappelijke ingepast dat deze in overeenstemming zijn met de omgeving en aanwezige landschapswaarden.

Sub g.: De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waarden in de omgeving en zal ook in de toekomst geen beperkingen opleveren voor de omgeving. De ontwikkeling speelt daarentegen met de natuurontwikkeling ter hoogte van de Boschloop, ruime landschappelijke inpassing en waterberging in op het beschermen en versterken van de waarden van 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone', 'Behoud en herstel van watersystemen' en 'Regionale waterberging'.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief ten opzichte van aanwezige waarden is verder uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Sub h.: Het plan is in lijn met het vooroverleg voorgelegd aan de provincie. Ten tijde een reactie gedeeld is wordt deze omschreven in hoofdstuk 6 behorende tot deze toelichting.

Toetsing lid 2:

Initiatiefnemer is voornemens het bedrijf te beëindigen op basis van twee verschillende regelingen. Enerzijds de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven (Lbv), op grond waarvan de veehouderij stopt. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de Lbv-regeling. Dat zijn twee stallen (stal 4 en 5). De overige drie stallen (stal 1, 2 en 3 à 900 m²) staan al sinds jaren leeg. De sloop van deze stallen wordt ingezet als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningbouw op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. De sanering van de milieubelastende activiteit is een verplichting vanuit de Lbv-regeling en vanuit de provinciale maatwerkregeling. In lijn met deze voorwaarden is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarnaast zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de planregels. Alle rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen en de bestemming intensieve veehouderij, worden met voorliggend planvoornemen ingetrokken.

Toetsing lid 3:

Sub a.1.: Het plan betreft een duurzame herbestemming en herontwikkeling van de voormalige intensieve veehouderij. Initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch bedrijf, de intensieve veehouderij, ter plaatse van Het Laar 19-19a te beëindigen op basis van twee verschillende regelingen. Enerzijds de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven (Lbv), op grond waarvan de veehouderij stopt. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de Lbv-regeling. Dat zijn twee stallen, namelijk stal 4 en stal 5. De overige drie stallen, stal 1 – 2 – 3 staan al sinds jaren leeg. De sloop van deze stallen 1, 2 en 3 à 900 m² wordt derhalve ingezet als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningbouw op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Voor de herontwikkeling worden in de plaats worden minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd, die zullen bestaan uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen worden gerealiseerd op een passende locatie in lijn met de bebouwingsconcentratie aan Het Laar binnen een nieuw op te richten woonerf. De realisatie van dit woonerf is in lijn met omliggende waarden en het gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van bebouwingsconcentraties en het ontwikkelperspectief van het buitengebied. Het verwezenlijken van het woonerf op locatie is nader omschreven in paragraaf 2.2, paragraaf 2.3 en meer specifiek het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassingsplan. Voor meer informatie zie bijlage 2 en 3.

Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast, er wordt voorzien in natuurontwikkeling middels een Natuurvriendelijke oever (NVO) bij de Boschloop en er wordt voorzien in voldoende waterberging. Het plan houdt rekening met landschap, natuur en klimaat. Dit is geborgd in het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan.

Sub a.2.: In de situatie van Het Laar 19-19a was het plan om de woningbouw mogelijk te maken door te investeren in een ruimte-voor-ruimtetitel middels kwaliteitsverbetering op locatie die gelijk staat aan de waarde van een ruimte-voor-ruimtetitel. Hierbij zouden drie titels worden aangeschaft waarbij per titel minimaal 1.000 m² aan bebouwing met agrarische bestemming worden verwijderd en 3.500 kilogram aan fosfaatrechten uit de markt worden gehaald aan de hand van het intrekken van de varkens- of pluimveerechten. Dit laatste is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' in 2022.

Initiatiefnemer is nu voornemens om het agrarisch bedrijf, de intensieve veehouderij, ter plaatse van Het Laar 19-19a te beëindigen op basis van twee verschillende regelingen. Enerzijds de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven (Lbv), op grond waarvan de veehouderij stopt. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de Lbv-regeling. Dat zijn twee stallen, namelijk stal 4 en stal 5. De overige drie stallen, stal 1 – 2 – 3 staan al sinds jaren leeg. De sloop van deze stallen 1, 2 en 3 à 900 m² wordt

derhalve ingezet als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningbouw op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Conform deze beleidsregel moet in de situatie van Het Laar 19-19a, waarbij minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden, maximaal €375.000 worden geïnvesteerd die gelijk staan aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van de mogelijkheden in de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit om met een fysieke tegenprestatie, bijvoorbeeld van €125.000, verschillende woningtypen mogelijk te maken anders dan alleen een vrijstaande woning conform de oude ruimte-voor-ruimte-regeling. Met de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit mogen andere woningtypen of meerdere woningen op één titel worden gerealiseerd.

In onderhavig plan bestaat het voornemen om in lijn met de bedrijfsbeëindiging een van de volgende woningbouwscenario's uit te werken. Ter impressie zie bijgevoegd beeldkwaliteitsplan.

- Scenario A: de realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen. In totaal betreft dit scenario 4 nieuwe burgerwoningen, inclusief het vervangen van de oude bedrijfswoning.
- Scenario B: de realisatie van zes twee-onder-een-kapwoningen. In totaal betreft dit scenario 7 nieuwe burgerwoningen inclusief het vervangen van de oude bedrijfswoning.
- Scenario C: de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning en de realisatie van vier twee-onder-een-kapwoningen. In totaal betreft dit scenario 6 nieuwe burgerwoningen, inclusief het vervangen van de oude bedrijfswoning.

In alle scenario's wordt de bestaande verouderde bedrijfswoning vervangen voor een nieuwe vrijstaande woning. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinpassing vereist van tenminste 250 m² van het te slopen oppervlak. Hier hoeft dus geen 'ruimte-voor-ruimte-titel' worden aangekocht.

Voor een nieuwe vrijstaande woning, anders dan het vervangen van de bedrijfswoning voor een burgerwoning, geldt een fysieke tegenprestatie van €125.000 per woning. In de situatie van het woningbouwplan Het Laar 19-19a zullen de vrijstaande woningen conform gemeentelijke beleidskaders een maximale inhoudsmaat hebben van 900 m³.

Naast vrijstaande woningen bestaat er meer vraag naar wooneenheden voor starters en ouderen. In de situatie van het woningbouwplan Het Laar 19-19a bestaan de twee-onder-een-kapwoningen uit een maximale inhoudsmaat van 450 m³ per wooneenheid.

Met onderhavig plan wordt voor de realisatie van de woningen, gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en marktontwikkelingen in woningbouwsector, de flexibiliteit aangeboden om binnen een bouwvlak ofwel een vrijstaande woning te bouwen, ofwel een twee-onder-een-kapwoning. Per bouwvlak zal er dus sprake zijn van maximaal 2 woningen. Voor meer informatie omtrent het juridisch planologisch kader, zie paragraaf 5.3.

In relatie tot de verschillende scenario's en het overleg tussen gemeente Cranendonck en provincie Noord-Brabant is initiatiefnemer aangeboden tot de aanschaf van 'ruimte-voor-ruimte-titels'. Iedere titel kost €125.000 euro. In voorliggend plan wordt de bestaande verouderde bedrijfswoning vervangen voor een nieuwe vrijstaande woning. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinpassing vereist. Voor het stoppen en slopen van het agrarisch bedrijf, in combinatie met het vervangen van de bedrijfswoning, voorziet het plan binnen de nieuwe kaders in minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen. De realisatie van de woningen vindt in dit kader plaats in lijn met de maatwerkregeling omgevingskwaliteit, de beoogde fysieke tegenprestatie en aanvullende aanschaf van 'ruimte-voor-ruimte-titels'. De exacte hoeveelheid aan te schaffen titels is afhankelijk van de hoogte van de fysieke tegenprestatie. De aan te schaffen titels zijn in samenspraak met de

Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte aan te kopen tegen €62.500 (halve titel) of €125.000 (hele titel).

In lijn met de beleidsregel heeft de provincie Noord-Brabant een online-rekentool opengesteld. Middels deze rekentool kan worden bepaald of dat de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie. Aangezien de drie scenario's leiden tot drie verschillende uitkomsten qua fysieke tegenprestatie wordt in onderhavig plan uitgegaan van een worstcasescenario. In dit geval betreft het een maximaal benodigde fysieke tegenprestatie van €375.000 (3 x €125.000, voor drie vrijstaande woningen of zes twee-onder-een-kapwoningen). Het betreft de waarde voor fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Een uitwerking van de rekentool is bijgevoegd in bijlage 4. Een onderbouwing op de rekentool wordt hieronder beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rekentool in de bijlage.

Zoals reeds gemotiveerd wordt het agrarisch bedrijf, de intensieve veehouderij, ter plaatse van Het Laar 19-19a beëindigd op basis van twee verschillende regelingen. Enerzijds de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven (Lbv), op grond waarvan de veehouderij stopt. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de Lbv-regeling. Dat zijn twee stallen, namelijk stal 4 en stal 5. De overige drie stallen, stal 1 – 2 – 3 staan al sinds jaren leeg. De sloop van deze stallen 1, 2 en 3 à 900 m² wordt derhalve ingezet als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningbouw op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Op basis van artikel 3 lid 2 onder a 'beleidsregel omgevingskwaliteit' geldt een drempelwaarde te slopen oppervlak van ten minste 1.000 m² om de beëindiging van een agrarisch bedrijf als fysieke tegenprestatie in te kunnen zetten. In dit geval wordt voor de beëindiging van een agrarisch bedrijf gebruik gemaakt van de Lbv-regeling, waardoor de maatwerkregeling niet mogelijk is. Daarnaast wordt de drempelwaarde niet gehaald (900 m²). Daarom is in onderhavige situatie de categorie 'overige gevallen' van artikel 7.1.3 lid 2 sub d van de 'Beleidsregel Omgevingskwaliteit' van toepassing.

Op locatie wordt met het plan de bestaande verouderde bedrijfswoning vervangen voor een nieuwe vrijstaande woning. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinpassing vereist van tenminste 250 m² van het te slopen oppervlak. Naast de sloop van bebouwing, voorzieningen en verharding worden op locatie ook andere maatregelen ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken.

Conform het landschappelijk inpassingsplan wordt het voormalige agrarisch erf inclusief het nieuwe woonerf heringericht. Hierbij houdt de erfinrichting rekening met omliggende landschapswaarden en wordt rekening gehouden met klimaat en natuur. In lijn met de 'Beleidsregel Omgevingskwaliteit' mag post 'Landschapselementen niet zijnde een reguliere goede landschappelijke inpassing' opgevoerd worden. Zoals ook al blijkt uit de kop, maar ook de toelichting bij de beleidsregel (artikel 7.1.2 lid 3 onder b) kunnen niet alle kosten van het aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing hierin meegenomen worden. In voorliggend plan worden de kosten voor de onderdelen 3, 4, 5 en 6 opgenomen mogen worden, omdat deze maatregelen extra zijn ten opzichte van een reguliere landschappelijke inpassing van het woonerf (en diens tuinen). Deze onderdelen zijn namelijk conform het LIP gericht op het versterken en terugbrengen van het kleinschalige karakter door de aanplant van landschapselementen, zoals bomenrijen, fruitbomen en bosschages. Voor meer informatie zie bijlage 3.

De totale landschappelijke maatregelen zijn geschat op basis van de STILA-normen. De landschappelijke inpassing staat los van de natuurontwikkeling. In samenspraak met het Waterschap wordt circa 5.155 m² grond gereed gemaakt ten behoeve van natuurontwikkeling nabij De Boschloop. De afwaardering van de gronden naar natuur bedraagt maximaal € 7,- p/ m². In situatie van onderhavig initiatief wordt grond door initiatiefnemer ingezet voor natuurontwikkeling in samenwerking met het waterschap.

Van het inleveren van ammoniakrechten in relatie tot de maatwerkregeling is geen sprake, omdat dit van toepassing is in lijn met de Lbv-procedure. Daarnaast wordt in het kader van onderhavige ontwikkeling voorzien in het saneren van asbesthoudende daken.

De te slopen bedrijfsgebouwen zijn uitgevoerd met mestputten tot een diepte van circa 1,50 m – mv. De mestputten dienen te worden opgevuld om het toekomstige gebruik in de zin van de woningbouw ontwikkeling en landschappelijke inpassing mogelijk te maken. Op basis van de oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen, die zijn uitgevoerd met mestputten van circa 1,50 m - mv, is het oppervlakte à 900 m² X 1,5 m-mv = 1.350 m³. De m3 mogen worden vermenigvuldigd met €5,-.

In overleg tussen gemeente Cranendonck en provincie Noord-Brabant wordt in onderhavig plan voorzien in de aanschaf van twee maatwerktitels, die worden uitgegeven door de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De certificaten worden aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd. Ter impressie zie bijlage 13.

'Rest afdracht in gemeentelijk fonds' is opgenomen omdat bij de ORR enkel de aanschaf van halve- of hele bouwtitels mogelijk is. In dit scenario zou de fysieke tegenprestatie groter zijn dan de vereiste €375.000. Derhalve is in overleg tussen gemeente Cranendonck en de provincie Noord-Brabant besloten dat een bedrag €40.186,56 wordt gestort in een gemeentelijk fonds ten behoeve van de aanleg van ecologische verbindingzone Weergaaf en Boschloop. Dit project ziet toe op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefomgevingskwaliteit van de EVZ in de gemeente Cranendonck.

De benodigde fysieke tegenprestatie wordt geleverd door de (a) aanschaf van twee maatwerktitels die worden uitgegeven door de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte, (b) een fysieke tegenprestatie op locatie en (c) een gedeeltelijke afdracht in een gemeentelijk fonds. Op basis van deze acties bedraagt de totale inzet te versterken omgevingskwaliteit €375.000. Dit bedrag staat gelijk aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit voor de realisatie van het maximaal aantal woningen.

Sub a.3.: vanaf 2019 is initiatiefnemer in overleg met gemeente en provincie voor een herontwikkeling van de locatie. In eerste instantie zou een herontwikkeling plaatsvinden door het saneren van het varkensbedrijf aan Het Laar 19-19a om daarmee bouwtitels te kunnen generen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Doordat de "oude" regeling per 1 januari 2023 is komen te vervallen, dient daarvoor in de plaats de beleidsregel maatwerkregeling omgevingskwaliteit toegepast te worden. Lopende casussen met betrekking tot de "oude" regeling konden nog in aanmerking komen voor deze regeling indien het ontwerpbestemmingsplan van de saneringslocatie vóór 1 januari 2023 ter visie is gelegd. Dit is niet mogelijk gebleken voor onderhavige locatie, waardoor de locatie niet meer in aanmerking komt voor de "oude" regeling. Derhalve is in het kader van onderhavig plan middels het vooroverleg de toepassing van de nieuwe beleidsregel voorgelegd bij de provincie in combinatie met de landelijke Lbv-regeling.

In lijn met voorgaande, en in relatie tot de ingediende zienswijze, is in overleg tussen gemeente Cranendonck en provincie Noord-Brabant in onderhavig plan voorzien in de aanschaf van twee maatwerktitels, die worden uitgegeven door de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De certificaten worden aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd.

Sub b tot en met d.: niet van toepassing in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Toetsing lid 4:

Sub a + b: De ontwikkeling is gelegen binnen een door de gemeente aangeduide bebouwingsconcentratie. De ontwikkeling past in de transitie die plaatsvindt ter plaatse van de bebouwingsconcentratie rondom Het Laar. Blijkens de onderbouwing in paragraaf 2.2, 2.3 en 3.3.2 is de ontwikkeling van een woonerf een logische afronding van de bebouwingsconcentratie. Het plan is passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

De realisatie van het woonerf in combinatie met ruimte landschappelijke inpassing, waterberging en natuurontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve herontwikkeling van de voormalige veehouderijlocatie. Er is sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. Een bestaand ruimtebeslag wordt herinrichting en herontwikkeld. Het plan houdt rekening met de aanwezige landschapswaarden, klimaat en natuur. Het plan is derhalve in lijn met het provinciale beleid.

Het plan voorziet niet in het inpandig splitsen van karakteristieke bebouwing. Sub c is derhalve niet van toepassing.

Toetsing lid 5:

Ondanks dat lid 5, op basis van de beleidsregel 'Maatwerk voor omgevingskwaliteit', stelt dat 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'kwaliteitsverbetering landschap' niet meer van toepassing zijn. Zijn in het kader van onderhavig plan deze sub paragrafen wel toegevoegd. Voor meer informatie, zie eerdere onderbouwingen in deze paragraaf.

Conclusie provinciaal beleid

Met onderhavig plan wordt aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de gestelde regels in de omgevingsverordening. Met toepassing van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' is met onderhavig plan aangetoond dat de ontwikkeling een fysieke tegenprestatie borgt, die qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor tenminste drie nieuwe vrijstaande woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt in dit plan omgezet, middels een basisinpassing, naar een burgerwoning. Met het planvoornemen wordt de omgevingskwaliteit op locatie en in de omgeving versterkt. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied een passende ontwikkeling is binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid van de gemeente Cranendonck is enerzijds 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck', 'Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck' en 'Economisch Cranendonck' van toepassing. Anderzijds het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 is reeds het vigerende bestemmingsplan omschreven en getoetst. In navolgende sub paragraaf zijn de drie gemeentelijke beleidskaders nader uitgewerkt en getoetst aan het planvoornemen.

3.3.1 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024

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. 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. Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

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

Samenvattend wordt 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".

Afweging

Met onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in het saneren van een intensieve veehouderij door deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (Lbv). Met de ontwikkeling worden bedrijfsgebouwen en voorzieningen gesloopt, plus wordt ter plaatse de verouderde bedrijfswoning gesloopt. Hiervoor in de plaats worden minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd. De wooneenheden zullen bestaan uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen die worden gerealiseerd op een woonerf. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast, er wordt voorzien in voldoende waterberging en er wordt voorzien in natuurontwikkeling middels een Natuurvriendelijke oever (NVO) bij de Boschloop. De ontwikkeling draagt positief bij aan het streven naar behoud van het inwoneraantal. Meer woningen leiden er immers toe dat minder inwoners wegtrekken naar omliggende gemeenten.

In de structuurvisie is opgenomen dat woningbouw binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties mogelijk is door middel van het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hiertoe wordt verwezen naar de 'visie bebouwingsconcentraties' zie paragraaf 3.3.2. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen'. Met het planvoornemen wordt middels de landschappelijke inpassing het groene en rustieke karakter van de bebouwingsconcentratie en omgeving behouden en versterkt. Daarnaast wordt met de sloop van de bedrijfsgebouwen leegstand voorkomen en wordt ingespeeld op de vraag naar woningen. Derhalve past de beoogde herontwikkeling in het kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.2 Visie bebouwingsconcentraties

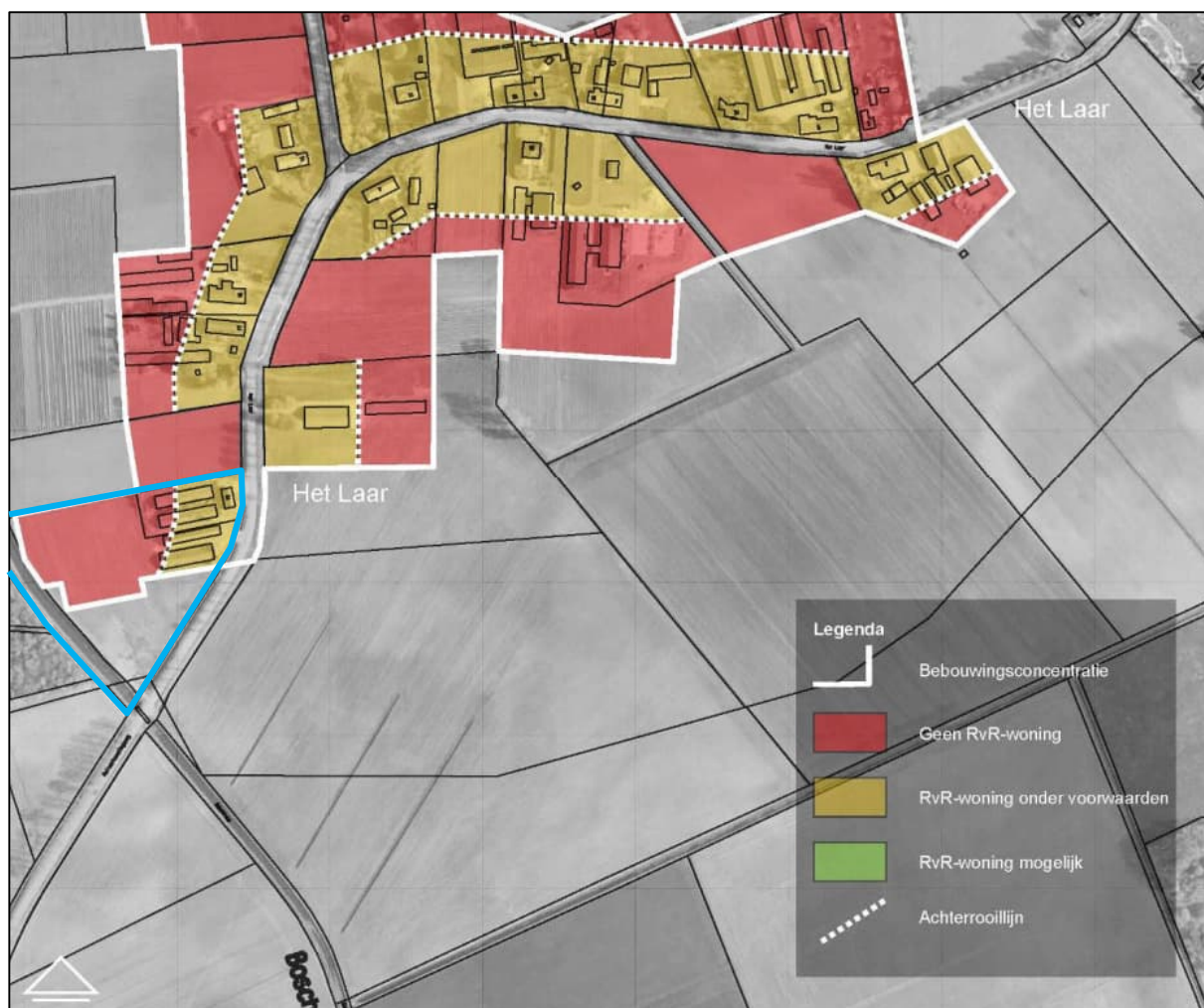
Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing. De woonfunctie heeft de overhand en wordt in mindere mate afgewisseld door (niet-) agrarische bedrijven. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht.

De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen in het buitengebied worden gesteld. In de visie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck weergegeven, waarbij per bebouwingsconcentratie kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd met eventuele mogelijkheden voor realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning per bebouwingsconcentratie. Tevens zijn in de Visie bebouwingsconcentraties de voorwaarde uit de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009' integraal opgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen'. Zie navolgende afbeelding voor de kaart van deze bebouwingsconcentratie uit de Visie bebouwingsconcentraties. De kernkwaliteit van de bebouwingsconcentratie is dat deze los is gesitueerd van de kern in een open buitengebied.

Het plangebied is op de kaart gedeeltelijk voorzien van de arcering (oranje) voor 'RvR-woning onder voorwaarden'. Ter plaatse worden onder voorwaarden Ruimte-voor-Ruimte woningen toegestaan. Een van de kavels is gelegen in het rode vlak van de Visie bebouwingsconcentraties, wat betekent dat daar geen Ruimte-voor-Ruimte woningen worden toegestaan.

Het meest westelijke woonperceel ligt in het rode vlak van de visie bebouwingsconcentraties. De voorgestelde verkaveling heeft een meer ruimtelijke uitstraling die meer recht doet aan het buitengebied. Met deze invulling wordt een volwaardig woonerf gecreëerd waarbij de huidige openheid behouden blijft. Op locatie wordt de (voormalige agrarische) ruimte aan de zuidoostzijde van Het Laar versterkt en wordt de laanstructuur langs Het Laar verder versterkt en aangevuld. De ontwikkeling van het woonerf vindt plaats ter plaatse van de vier te slopen bedrijfsgebouwen. Daarbij komend vindt landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling plaats ter plaatse van de grote stal.



Abbeelding 16 - Impressie Visie bebouwingsconcentratie met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Gezien de milieuwinst en verfraaiing van de locatie door de bouw van de woningen is het verdedigbaar om op de plek van de stal een woning te realiseren. Dit voornemen leidt immers tot minder milieunadelige effecten. Tenslotte zal het plan zorgen voor voldoende waterberging op eigen perceel waarbij de woningen worden afgekoppeld zodat het regenwater zal infiltreren in de bodem.

Kortom, het planvoornemen is niet geheel in lijn met de Visie bebouwingsconcentraties. Echter, het is gezien de milieuwinst en verfraaiing van de locatie door de bouw van de woningen met landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling verdedigbaar om ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een woning te realiseren.

3.3.3 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

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. De gemeente heeft ambities geformuleerd voor het buitengebied en een

beoordelingskader opgesteld om te kunnen bepalen op welke wijze het plan aansluit bij het ontwikkel-perspectief. De ambities zijn een Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied. Ten behoeve van het beoordelingskader dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- *Hoe draagt het initiatief bij aan de ambities voor het buitengebied:*

De ambities Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam zijn voor het initiatief beoordeeld. Met onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in het saneren van een intensieve veehouderij door deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (Lbv). Met de ontwikkeling worden bedrijfsgebouwen en voorzieningen gesloopt, plus wordt ter plaatse de verouderde bedrijfswoning gesloopt. Hiervoor in de plaats worden minimaal 4 nieuwe wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd die qua bouwkwaliteit en duurzaamheid aan het Bouwbesluit zullen voldoen. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast, er wordt voorzien in voldoende waterberging en er wordt voorzien in natuurontwikkeling middels een Natuurvriendelijke oever (NVO) bij de Boschloop. De ontwikkeling draagt aan zich bij aan een verbetering van de fysieke ruimtelijke kwaliteit op locatie en in de omgeving. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gaat de omgeving er met het planvoornemen op vooruit, aangezien door een beperking van emissies van schadelijke stoffen de omgevingskwaliteit verbeterd. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimte gebruik. Binnen het erf zal het bebouwd oppervlak afnemen en zal er meer ruimte zijn voor groen, waterberging en natuurontwikkeling. Het geheel wordt als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan landschappelijk ingepast. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan een mooi buitengebied.

- *Wat zijn de effecten van het initiatief op de omgeving:*

Natuurwaarden, landschapswaarden, hydrologische waarden

De natuur- en landschapswaarden worden versterkt door de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van de landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling nabij de Boschloop. Deze landschappelijke inpassing wordt als 'Groen – Landschappelijke inpassing' bestemd waarmee ook een duurzame instandhouding wordt geregeld. De natuurvriendelijke oever (NVO), die in samenspraak met Waterschap De Dommel wordt gerealiseerd, wordt als 'Natuur' bestemd conform gebiedsaanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone'. Hiermee is ook voor de NVO een duurzame instandhouding geregeld. In paragraaf 2.4 is de landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling verder uitgewerkt. In paragraaf 4.2.3 is de waterhuishouding in verband met hydrologische waarden verder uitgewerkt

Cultuurhistorische waarden, aardkundige en archeologische waarden.

In het kader van het planvoornemen kan op basis van de uitgevoerde onderzoeken worden uitgesloten dat er sprake is van bodemverstoring of verslechtering van cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden. Nadere informatie omtrent bodem, archeologie en cultuurhistorie is omschreven in respectievelijk paragraaf 4.1.1 en paragraaf 4.2.1.

Geluid, geur, luchtkwaliteit, verkeer

Met onderhavig planvoornemen wordt de milieuvergunning van het agrarische bedrijf ingetrokken en worden de (verouderde) stallen en de bedrijfswoning gesloopt. Deze ontwikkeling komt de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en verkeer ten goede. De emissies van voornoemde aspecten worden immers teruggedrongen. De van toepassing zijnde planologische- en milieuhygiënische onderzoeksaspecten zijn onderbouwd en aangetoond. Hiermee zal derhalve voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening en het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Omliggende bedrijven zullen geen hinder ondervinden voor wat betreft de ontwikkeling. Voor meer informatie hieromtrent zie hoofdstuk 4.

– *Omgevingsdialoog*

Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure zal initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitvoeren. Voor meer informatie omtrent de maatschappelijke uitvoerbaarheid zie hoofdstuk 6.

Afweging

Per saldo is de som van alle afwegingsaspecten dan ook positief en is er sprake van een positief kwaliteitssaldo. Het plan past daarmee in het beleidskader 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck'.

3.3.4 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. 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 samendoen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.

Afweging

Het plan voorziet binnen de kaders van onderhavig plan in minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen. De keuze uit drie scenario's in onderhavig juridisch planologisch kader is, naast de mogelijkheden vanuit provinciaal beleid, gestoeld op de ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt. Enkel het realiseren van vrijstaande woningen is bestemd voor een kleine doelgroep, terwijl twee-onder-een-kapwoningen interessant kunnen zijn voor een grotere groep woningzoekende, zoals starters en jonge gezinnen.

Met de realisatie van twee-onder-een-kapwoningen komt het plan tegemoet aan de wens van de gemeenteraad van Cranendonck dat het plan niet alleen zou moeten voorzien in statige vrijstaande woningen, maar geschikt gemaakt zou moeten worden voor een bredere doelgroep. Met het aanbod van twee-onder-een-kapwoningen wordt hier gehoor aan gegeven. Dit was eerst onder de oude ruimte-voor-ruimte-regeling niet mogelijk. Onder de huidige beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is dit wel het geval.

Met onderhavig plan wordt voor de realisatie van de woningen, gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en marktontwikkelingen in woningbouwsector, de flexibiliteit aangeboden om binnen een bouwvlak ofwel een vrijstaande woning te bouwen, ofwel een twee-onder-een-kapwoning. Per bouwvlak zal er tus sprake zijn van maximaal 2 woningen. Dit resulteert in een plan waarbij minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe burgerwoningen gerealiseerd kunnen worden.

De beoogde ontwikkeling speelt in op de ambities en focuspunten van de gemeente op het gebied van wonen. De ontwikkeling speelt middels maatwerk in op meer passende wooneenheden voor de doelgroep starters en jonge gezinnen. Met het initiatief wordt in het plan uitgegaan van de realisatie van een woonerf waarbij een centraal plein dient als ontmoetingsruimte en gezamenlijke buitenruimte. Daarnaast speelt het initiatief in op het aspect 'duurzaamheid', wat de gemeente als belangrijk aspect ervaart. Voor wat betreft duurzaamheid heeft de gemeente Cranendonck focuspunten opgenomen. Zo kiest de gemeente voor maatregelen om verhitte en vernatting te beperken, kiest de gemeente om zich in te zetten voor energietransitie en voor een groene omgeving. Daarnaast wil de gemeente gasloos wonen en fossielvrije woningen en wil zij bijdragen aan een circulaire economie. Met onderhavig plan wordt ingespeeld op de geformuleerde belangen, want met de beoogde ontwikkeling worden duurzame nieuwbouwwoningen gerealiseerd die zullen voldoen aan het Bouwbesluit. Met de te realiseren woningen worden hernieuwbare en duurzame materialen of energiebronnen gebruikt en wordt zuinig omgegaan met eindige bronnen.

Hoofdstuk 4 – Uitvoeringsaspecten

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten bodem, geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand stil-beginsel.

Afweging

In voorliggend geval is er sprake van het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en wordt het nieuw realiseren van een burgerwoning ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning en het realiseren van nieuwe burgerwoningen mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling is op het gedeelte waar de ontwikkeling van de woningen is voorzien sprake van een wijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Dit brengt met zich mee dat bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Een samenvatting van het bodemonderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

Onderzoeksresultaten

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in een lange looptijd. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Het Laar 19-19a te Maarheeze (Econsultancy, projectnr.: 18200.001, d.d.: 17-06-2022);
- Nader onderzoek asbest Het Laar 19-19a te Maarheeze (Econsultancy, projectnr.: 18200.001, d.d.: 07-08-2023);
- Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Het Laar 19-19a te Maarheeze (Econsultancy, projectnr.: 18200.001, d.d.: 07-08-2023);
- Spatzone onderzoek Het Laar 19-19a te Maarheeze (Econsultancy, projectnr.: 18200.006, d.d.: 12-12-2023);
- Nader bodemonderzoek Het Laar 19-19a te Maarheeze (Econsultancy, projectnr.: 18200.005, d.d.: 21-03-2024);

- Inspoelzone onderzoek Het Laar 19-91A te Maarheeze (SWEEO, projectnr.: 51027750, d.d. 09-04-2025).

De onderzoeken hebben betrekking op het planvoornemen waarbij het bestaande bedrijf (intensieve varkenshouderij) wordt beëindigd, de opstallen worden gesloopt en ter plaatse vier ruimte voor ruimtewoningen te realiseren. In dit kader wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en ingeruild voor een nieuwbouw woning.

Algemeen

De onderzoekslocatie is opgedeeld in twee deellocaties: deellocatie a 'bebouwd terreindeel' en deellocatie b 'onbebouwd terreindeel'. In algemene zin bestaat de bodem voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is tevens zwak grindig. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend en zwak roesthoudend.

Resultaten onderzoek 1a (verkennend, NEN 5740)

Deellocatie A: Bebouwd terreindeel

Zintuiglijk is de bovengrond plaatselijk matig tot sterk puinhoudend, zwak kolengruishoudend, zwak baksteenhoudend en matig betonhoudend. De bovengrond ter plaatse van boring/gat A07 en A08 is volledig puin en zwak slakhoudend. De bovengrond ter plaatse van boring/gat A08 is tevens zwak asbesthoudend. Ter plaatse van boring/gat A18 (traject 0,2-1,0 m -mv) is een sterke benzinegeur en een matige olie-waterreactie waargenomen.

Analytisch is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met cadmium en zink. Tevens is de bovengrond plaatselijk boring A18 (traject: 0,20-1,0 m -mv) matig verontreinigd met minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Voor de matige verontreiniging met minerale olie heeft Econsultancy geen verklaring. Vermoedelijk betreft het hier om een plaatselijke lekkage van brandstof (diesel).

Deellocatie B: Onbebouwd terreindeel

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd cadmium, koper en, plaatselijk, zink. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. Plaatselijk is het grondwater matig verontreinigd met zink. Aangezien in de bovenliggende bodem enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen wordt verwacht dat de metalenverontreiniging een regionaal karakter heeft.

Resultaten onderzoek 1b (verkennend, NEN 5707/NEN 5897)

De onderzoekslocatie is opgedeeld in twee deellocaties: deellocatie a 'bebouwd terreindeel' en deellocatie b 'onbebouwd terreindeel'.

Deellocatie A: Bebouwd terreindeel

Er zijn op het maaiveld verder dan asbestverdachte materialen ter plaatse van een ingestort dak geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De maaiveldinspectie heeft in afwijking op de NEN 5707 in geringe mate plaatsgevonden in verband met de sterke begroeiing en diverse verhardingen op de locatie.

Ter plaatse boring/gat A08 (traject: 0,0-0,5 m -mv) zijn 2 stukjes asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen (cement, vlakke plaat, 110,6 gram, hechtgebonden, 10-15% chrysotiel). In de overige boringen/gaten zijn geen asbestverdachte materialen in de grove fractie (< 20 mm) aangetroffen. In de fijne fractie (< 20mm) is in geen van de boringen/gaten asbest aangetroffen. Het berekende asbestgehalte ter plaatse van boring/gat A08 (traject: 0,0-0,5 m -mv) is 170,5 mg/kg d.s. Dit berekende gehalte overschrijdt ruim de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.).

Opvallend is dat locatie van de sterke verontreiniging met asbest (boring/gat A08) niet gelegen is ter plaatse van de contour met een sterke verontreiniging met asbest welke vastgesteld is in een eerder uitgevoerd asbestonderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie, weergegeven in het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem.

Deelconclusie onderzoek 1

Econsultancy adviseert om op termijn een nader onderzoek asbest in bodem en/of puin te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met asbest, ter plaatse van boring/gat A08. Tevens wordt geadviseerd om het ingestorte asbesthoudende dak door een erkend bedrijf te laten saneren en er tot die tijd zorg voor te dragen dat er geen asbestverdacht plaatmateriaal wordt verspreid over het terrein. Voor de contour van het terreindeel waar een nader onderzoek asbest in bodem wordt geadviseerd, zie navolgende afbeelding.

Ten aanzien van de minerale olieverontreiniging ter plaatse van boring A18 wordt eveneens geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren, omdat de gemeten waarde dicht tegen de interventiewaarde ligt en een specifieke oorzaak vooralsnog onbekend is. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat er sprake is van een sterke verontreiniging en acht Econsultancy verder onderzoek naar de omvang en aard van de verontreiniging noodzakelijk.

Gelet op de aard en mate van de overige aangetroffen grondverontreinigingen en het regionale karakter van de grondwaterverontreiniging, vormen deze géén reden voor een nader bodemonderzoek.

Bovengenoemd advies zal ter controle worden voorgelegd aan de gemeente Cranendonck en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.



Afbeelding 17 – contour locatie voorgesteld 'nader asbest in bodem' onderzoek

Advies (1) gemeente Cranendonck

Naar aanleiding van de uitgevoerde verkennende onderzoeken adviseert de gemeente als volgt:

1. Luchtwasser: Er dient aanvullend een bodemonderzoek naar verontreiniging vanuit de luchtwasser plaats te vinden.

2. Druppelzones: Ter plaatse van de met asbest bedekte gebouwen dient aanvullend een druppelzone onderzoek plaats te vinden.
3. Zinkassen verontreiniging: Ter plaatse van de zinkassenverontreiniging dient een sanering plaats te vinden.
4. Uitvoering nader onderzoek asbest in bodem: Ter plaatse van de aangetroffen sterke asbestverontreiniging dient een nader onderzoek asbest in bodem uitgevoerd te worden waarmee de omvang en ernst van de verontreiniging wordt vastgesteld.
5. Ter plaatse van boring A18 dient aanvullend een steekbus genomen te worden in verband met kans op vluchtige stoffen.

Vervolgonderzoeken

Naar aanleiding van de verkennende onderzoeken en het advies van de gemeente is het eerder verkennende onderzoek aangevuld. Deze aanvullingen zijn verwerkt in bijlage 5 behorende tot deze toelichting. De resultaten van het nadere onderzoek zijn als volgt.

Verkendend bodemonderzoek en verkendend onderzoek asbest in bodem

- Ter plaatse van boring A18a is een sterke verontreiniging met minerale olie vastgesteld. Econsultancy adviseert hier een nader bodemonderzoek naar de verontreiniging te laten uitvoeren;
- De gehalten aan sulfaat en ammonium zijn vastgesteld en in verhoogde mate (of en in welke mate het verontreinigde is niet bekend omdat hier geen interventiewaarde waarde voor is vastgesteld). Deze gehalten adviseert Econsultancy met het bevoegd gezag te overleggen;
- Ter plaatse van de sterke verontreinigingen met asbest in de inspoelzones B1 t/m B3 adviseert Econsultancy om middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak deze te saneren.

Nader onderzoek asbest in bodem en puin

Op het maaiveld is asbest aangetroffen. Tevens is in de bodem asbest in zowel de fijne als grove fractie aangetroffen. Uit het berekende gehalte blijkt dat er geen sterke verontreiniging met asbest in de bodem en puin aanwezig is. Aangezien er op het maaiveld asbest is aangetroffen adviseert Econsultancy om de asbestverdachte (plaat)materialen middels hand-picking volgens de geldende wet- en regelgeving door een gecertificeerd bedrijf te verwijderen.

Deelconclusie vervolgonderzoek 2

Aangezien in het kader van het planvoornemen sprake is van de sloop van deze agrarische bijgebouwen wordt geadviseerd om allereerst het asbest op het maaiveld te saneren. Vervolgens dient een asbestsanering worden uitgevoerd ter plaatse van de inspoelzones B1 t/m B3. Hiertoe dient een BUS-melding te worden opgesteld, welke goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag. Naar aanleiding van de uitgevoerde saneringen dient het plangebied gecontroleerd te worden of dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wat betreft boring A18 wordt een nader onderzoek naar de verontreiniging met minerale olie voorgesteld. Inzake de luchtwasser wordt overleg gevoerd met de gemeente.

Advies (2) gemeente Cranendonck

De volgende onderzoeken/ saneringen dienen te worden uitgevoerd en ingediend om te kunnen beoordelen of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoet voor het voorgenomen bodemgebruik:

- Bodemonderzoek naar asbest en PCB's in de drupzones van de asbesthoudende dakbedekkingen van de 2 zuidelijke stallen;
- Sanering (en vooraf eventueel nader onderzoek) van de verontreiniging als gevolg van zinkassen en van asbest op het noordoostelijke deel van het perceel;
- Nader onderzoek naar de verontreiniging met minerale olie (inclusief vluchtige aromaten) waarbij op een correcte manier wordt bemonsterd (steekbussen).

Nader bodemonderzoek boring A18

Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van eerder aangetoonde sterke verontreiniging in de grond met minerale olie tussen twee stallen op de locatie. In het onderzoek is aangegeven dat het grondwater zich op 1,40 m-mv bevindt. Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de grondwaterstand zich op en diepte variërend van 0,5 tot 1,0 m-mv bevindt en dat bij enkele boringen tot 1,5 m-mv lichte tot matige olie-water reacties zijn waargenomen.

Zoals beschreven in de eerder uitgevoerde onderzoeken, onder het kopje 'deelgebied D' van de beoordeling, is tijdens het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem van 7 augustus 2023 het grondwater ter plaatse van de verontreiniging met minerale olie in de bodem onderzocht. Hieruit bleek dat het grondwater enkel licht verontreinigd was met xylenen, naftaleen en minerale olie. Op basis hiervan is besloten om enkel nog de bodem nader te onderzoeken. Ons inziens is het grondwater ter plaatse van de sterke verontreiniging in de bodem voldoende onderzocht.

Nader onderzoek inspoelzone boring A08

Ter plaatse van de inspoelzone van de op één na zuidelijkste stal (zie figuur 10) is onderzoek verricht voor onderzoek naar asbest en PCB. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond het gehalte aan PCB verhoogd is (bodemkwaliteitsklasse industrie). Uit de analyseresultaten van asbest blijkt dat een gehalte van 15,2 mg/kg d.s. is aangetoond.

Ter plaatse van dit gat heeft in juni 2022 namelijk een nader asbestonderzoek plaatsgevonden (zoals ook beschreven in de opgestelde memo). Uit dit onderzoek is gebleken dat voor asbest (in en rondom gat A08 en de sleuven welke gezet zijn tijdens het nader bodemonderzoek) de helft van de interventiewaarde niet wordt overschreden.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodem onderzoeken wordt geconcludeerd dat er een nader onderzoek en een sanering dient plaats te vinden op locatie. Hiertoe is de recente beoordeling van alle bodemonderzoeken door ODZOB leidend. Voor meer informatie zie de uitgevoerde onderzoeken in bijlage 5 en de memo beoordeling bodem bestemmingsplan Het Laar 19-19a te Maarheeze (datum: 03-10-2025).

Het nader onderzoek en bodemsanering is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. Namelijk: Er dient met betrekking tot het hele gebied van de bestemmingsplanwijziging voldoende aannemelijk gemaakt te worden dat sanerende of beschermende maatregelen worden getroffen met betrekking tot de grond waar de maximale toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden.

- Op de locatie zijn in het totaal 4 drupzones verontreinigd met asbest. Het betreft de 3 noordelijke drupzones van de 2 noordelijke stallen en de zuidelijke drupzone van de zuidelijke stal. Deze verontreinigingen dienen te worden gesaneerd.
- Ter plaatse van het op één na zuidelijkste stal is ter plaatse van de drupzone van het (voormalige?) asbesthoudend dak onderzoek verricht naar asbest en PCB. Er is géén SEM-analyse verricht. Alleen als er zowel visueel als analytisch in de fractie >0,5 mm geen asbest is aangetoond kan een SEM analyse achterwege blijven. Kortom, voorafgaand aan de herontwikkelingswerkzaamheden wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd om het gehalte aan respirabele vezels middels een SEM-analyse te bepalen. Indien het gehalte aan respirabele vezels de risiconorm overschrijdt zal deze druppelzone gesaneerd worden.
- Op het noordelijke deel van de locatie ten noorden van de stallen en bedrijfswoning bevindt zich mogelijk een verontreiniging met zware metalen in de grond met een omvang van 302 m3 en zijn stukjes asbesthoudend materiaal op het maaiveld aangetroffen (rapport Econsultancy 27-10-2011). In het verkennend bodemonderzoek d.d. 17-06-2022 is aangegeven dat naar deze verontreinigingen met zware metalen geen bijzondere aandacht is besteed aangezien er géén redenen zijn om aan te nemen dat de situatie daar veranderd is. Mogelijk is de verontreiniging

al verwijderd. Voor de geplande bestemmingsplanwijziging naar wonen met tuin is het ook niet wenselijk dat zich daar asbesthoudend materiaal in of op de grond bevindt. Voorafgaand aan de herontwikkelingswerkzaamheden dient een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om de huidige kwaliteit van de bodem in beeld te brengen en vast te stellen of er (aanvullende) saneringswerkzaamheden nodig zijn om de locatie geschikt te maken voor het gebruik “wonen met tuin” voor dit deel van de locatie.

- Op de locatie bevindt zich een deels ingestort asbesthoudend dak dat door een erkend bedrijf moet worden gesaneerd.
- Op een deel van de locatie is de grond sterk verontreinigd met minerale olie ($\pm 22 \text{ m}^3$) en de omvang die niet voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse wonen betreft $\pm 60 \text{ m}^3$. Deze verontreiniging dient te worden gesaneerd.

Bij alle milieubelastende activiteiten die op de locatie plaats (gaan) vinden (zoals b.v. graven in de bodem < interventiewaarde, graven in de bodem > interventiewaarde, saneren van de bodem, afvoeren van grond, lozen van (grond)water, slopen van gebouwen, toepassen van grond afkomstig van elders) zoals beschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dienen te worden uitgevoerd conform de regels van het Bal.

Het aspect bodem is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate onderzocht en onderbouwd.

4.1.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

De Wgh beschermt de volgende geluidgevoelige objecten:

- woningen (artikel 1 Wgh): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening);
- andere geluidgevoelige gebouwen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- geluidgevoelig terreinen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L^{\text{den}} - 48 \text{ dB}$ uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het plan mogelijk te maken.

Afweging

De nieuwe burgerwoningen die in het kader van onderhavig plan worden gerealiseerd zijn aan te merken als een geluidgevoelige functie. De afstand van de dichtstbijzijnde weg naar de dichtstbijzijnde nog te realiseren woning bedraagt circa 15 meter. Het Laar betreft een 60 km/u weg. Daarnaast is het plangebied ook gelegen binnen de geluidszone van De Vinnen en Ruilverkavelingsweg. Op grond van artikel 74, lid 1, sub b, van de Wgh bedraagt de geluidszone van een weg bestaande uit een of twee

rijstroken in een buitenstedelijk gebied 250 meter. Alle nieuwe woningen zijn gelegen binnen deze geluidszones. Dit betekent dat het verrichten van akoestisch onderzoek voor wat betreft wegverkeerslawaaai noodzakelijk is in verband met de ligging van het plangebied ten opzichte van Het Laar, De Vinnen en Ruilverkavelingsweg. Het plangebied is voor het overige niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen.

Voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van geluid zie paragraaf 4.1.5 milieuzonering.

Om te beoordelen of de ontwikkelingen voldoen aan de grenswaarden uit de Wgh, is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd voor de te realiseren woningen. Een samenvatting van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 7.

Alleen ten gevolge van Het Laar treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Voor de Het Laar is een afweging van geluid reducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege Het Laar dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woning dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnen niveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve gebouw 1 aan Het Laar is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Bovengenoemd advies is ter controle voorgelegd aan de gemeente Cranendonck en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Het advies (zaaknummer 'Z-2022-001244', d.d. 14-9-22) luidt als volgt:

'Het geluidonderzoek van Econsultancy met kenmerk met kenmerk 18200.004 D1 van 3 maart 2022 is beoordeeld. Ingestemd wordt met de uitgangspunten van het rapport en de wijze waarop de geluidbelasting als gevolg van de gewenste ontwikkeling is berekend. Procedureel is het onderdeel geluid nog niet volledig afgerond:

- 1. Uit het geluidonderzoek blijkt dat bij woning 1 (die het dichtst aan de weg is gelegen) de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de voorgevel en één van de zijgevels. Er dient een procedure voor het nemen van een hogere waarde te worden doorlopen. Deze dient uitgebreid te worden voorbereid (ontwerpbesluit en definitief besluit). De gemeente dient dit besluit zelf op te stellen. De Omgevingsdienst kan hierbij ondersteunen.*
- 2. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor bouwen dient er een gevelweringsonderzoek (Ga;k onderzoek) te worden aangeleverd die inzichtelijk maakt dat aan de eisen zoals bedoeld in artikel 3.3. van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.*

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaai en omliggende bedrijven staat instemming van de gewenste ontwikkeling niet in de weg.'

Voor het vervolg van de bestemmingsplanprocedure worden de adviezen van de ODZOB gevolgd. Dit betekent dat:

1. Er gelijktijdig met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan een procedure voor het nemen van een hogere waarde wordt doorlopen. Deze dient uitgebreid te worden voorbereid waarbij met het ontwerp bestemmingsplan een ontwerpbesluit hogere waarde wordt bijgevoegd.
2. In de planregels behorende tot dit bestemmingsplan wordt geborgd dat bij het indienen van de omgevingsvergunning voor bouwen er een gevelweringsonderzoek (Ga;k onderzoek) naar de geluidwering van de gevels van gebouw 1, gelegen aan de voorzijde van de weg, te worden aangeleverd die inzichtelijk maakt dat aan de eisen zoals bedoeld in artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 5.3.

Conclusie

De resultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï leiden tot een nader onderzoek ten tijde van de omgevingsvergunning aanvraag voor bouwen van gebouw 1. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels wat betreft de voormalige bedrijfswoning. Het aspect geluidhinder wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM

In onderhavig plan is sprake van het realiseren van 3 of 6 nieuwe woningen. De vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning betreft een bestaande woning. De verkeersbewegingen worden in het kader van dit planvoornemen uitgebreid. Het realiseren van woningen heeft immers extra verkeer tot gevolg. Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld waarmee op eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool. In de NIBM-tool dient alleen het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van een ontwikkeling te worden ingevoerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	56
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitgaande van in totaal 56 motorvoertuigbewegingen per etmaal, op basis van de berekende verkeersgeneratie in paragraaf 4.2.4 'Verkeer en parkeren', wordt de 3% grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 15 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

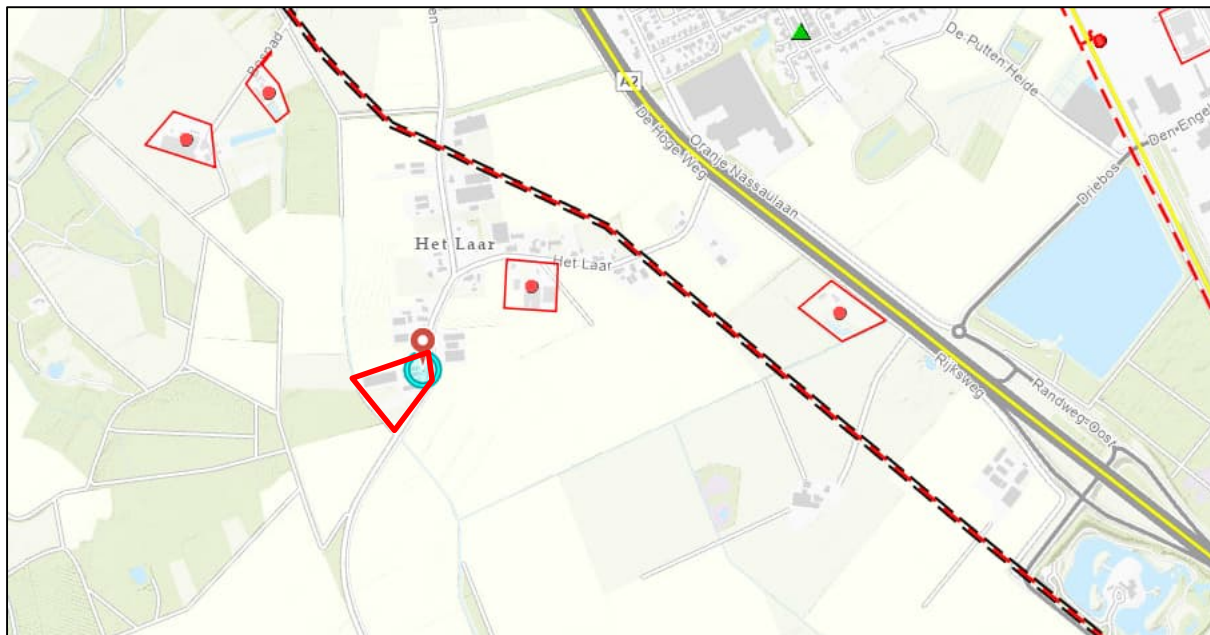
Uit bovenstaand resultaat blijkt dat de bijdrage van voertuigbewegingen van en naar het plangebied in het kader van de luchtkwaliteit beschouwd kan worden als niet in betekende mate. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende. De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Verder onderzoek op

dit punt is in het kader van de functiewijziging en de realisatie van de bedrijfswoning op termijn niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid



Abbeelding 18 - Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Met onderhavige ontwikkeling worden minimaal vier vrijstaande woningen tot maximaal 7 wooneenheden mogelijk gemaakt, bestaande uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. In het kader van het planvoornemen is sprake van een kwetsbare ontwikkeling. In verband met het borgen van een goed woon- en leefklimaat en het voldoen aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen de effecten op het gebied van externe veiligheid getoetst te worden. Nvolgende afbeelding toont de risicokaart met daarop de directe omgeving.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat erin en in de directe omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de inrichtingen in de omgeving weergegeven inclusief afstanden tot aan het onderhavige plangebied.

<i>Afstand (m)</i>	<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>	<i>Risicoafstand (PR 10-6) (m)</i>	<i>Invloedsgebied (m)</i>
235	Het Laar 8	Bovengrondse propaantank 8.000 liter	15	0
640	Bospad 2	Bovengrondse propaantank 8.000 liter	15	0

Bij de ligging van het plangebied ten opzichte van risicovolle activiteiten geldt een minimale veiligheidsafstand van 20 meter. De dichtstbijzijnde gelegen risicovolle inrichting is op 235 meter afstand gelegen. Overige inrichtingen zijn op grotere afstand gelegen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden.

Risicovol transport over water en spoorwegen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovol transport over spoorwegen en water, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden.

Risicovol transport over wegen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sprake is van risicovol transport over wegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. Op circa 860 meter afstand in noordoostelijke richting is de Rijksweg A2 gelegen. Het invloedsgebied van deze transportroute betreft 4.000 meter gemeten vanaf de bestaande bedrijfswoning. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, namelijk het realiseren van minimaal vier wooneenheden tot maximaal 7 wooneenheden, is de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is om advies gevraagd. De VRBZO heeft een standaardadvies gegeven. Dit advies is hieronder omschreven.

Risicovol transport door buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Op een afstand van circa 600 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding van I&M transport gelegen (transportroute 10530). Het betreft de buisleiding Rotterdam-Beek. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 28 meter en is derhalve niet relevant voor onderhavig planvoornemen. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door de ligging ten opzichte van deze buisleiding.

Advies Veiligheidsregio

Conform de brochure 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' geldt voor onderhavige ontwikkeling een standaardadvies:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen:

- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

De ontwikkeling is getoetst aan de beleidsregels bluswater en bereikbaarheid. Wat betreft bluswater hoeven er geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Pal voor de ingang van de ontwikkeling ligt een brandkraan. Wat betreft de bereikbaarheid is in het plan rekening gehouden met de bereikbaarheid van een tankautospuit. Hiertoe is op het erf een draaimogelijkheid gecreëerd. De maatvoeringen en afmetingen, die genoemd zijn in de beleidsregels, voldoen aan de geldende normen. Voor een impressie van de toekomstige situatie zie paragraaf 2.2 tot en met 2.4 en meer specifiek bijlage 2 en 3.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, aangezien sprake is van een verscheidenheid aan diverse functies binnen de bebouwingsconcentratie Het Laar zoals semi-agrarische bedrijfsfuncties, (verouderde) agrarische bedrijven, opslagbedrijven, agrarische akkerlanden en burgerwoningen. De dichtstbijzijnde gelegen functies betreffen met name bedrijfswoningen behorende bij bedrijfsactiviteiten. Doordat de omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied mogen de richtafstanden met een afstandstap worden verlaagd.

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

Typierend voor het gemengde karakter is dat de bebouwingsconcentratie rondom Het Laar een transitie doormaakt. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen hun bedrijfsactiviteiten staken en omschakelen naar ander soort functies, zoals woningen danwel andersoortige (bedrijfs)activiteiten. Een exacte uitwerking van deze plannen is op dit moment onduidelijk. Onderhavig plan draagt bij aan de transitie.

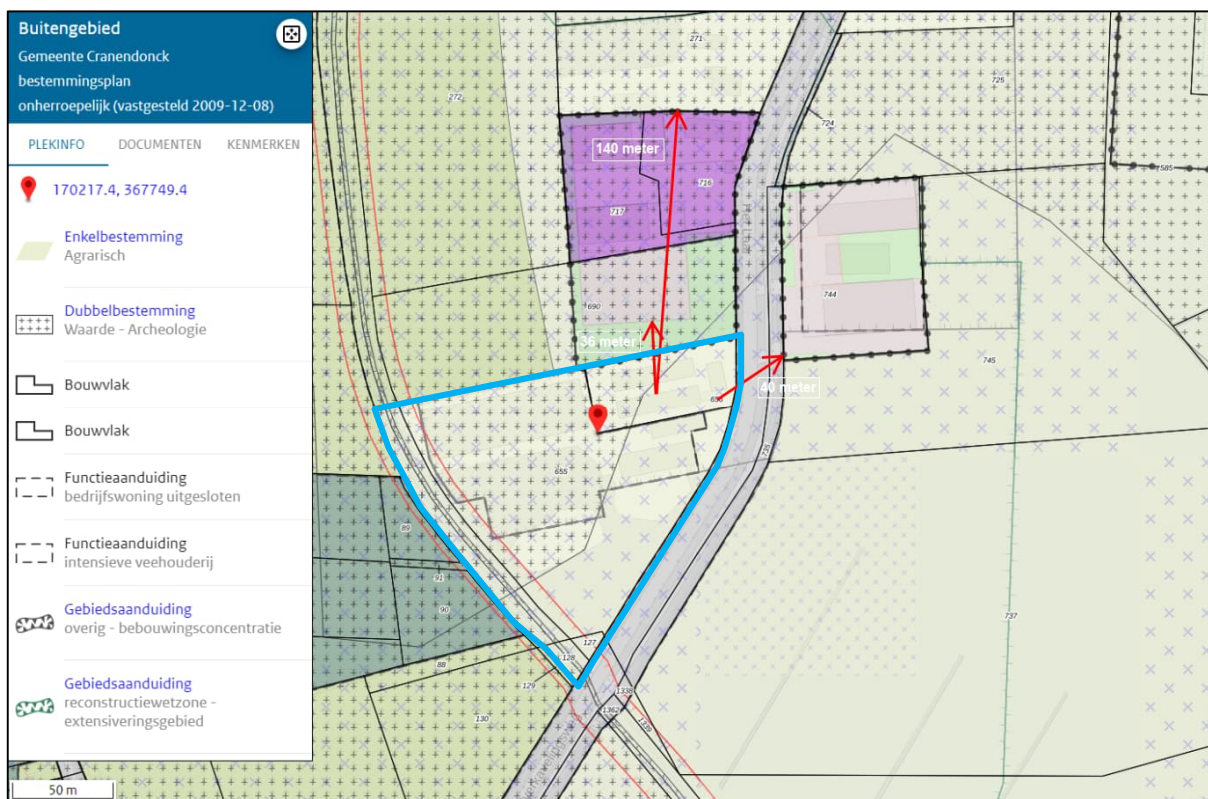
Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De ontwikkeling bestaande uit minimaal 4 woningen tot maximaal 7 nieuwe woningen zijn daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het voornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en het plan bedrijven in haar omgeving niet frustreert. In de omgeving van het plangebied vinden diverse bedrijfsactiviteiten plaats. Voor een overzicht van de activiteiten zie navolgende tabel.

Tabel 1: Impressie bedrijfsactiviteiten inclusief richtafstanden en werkelijke afstand in omgeving van het plangebied.

Adres	Bestaande / aanwezige bedrijfsfunctie	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Gemengd gebied (m)	Werkelijke afstand (m)
Het Laar 17	Agrarisch loonbedrijf	3.1	50	30	36
Het Laar 20, 22 & 22a	Verhuur opslagruimtes, bedrijfsruimte en hobbyruimte	2	30	10	40
Het Laar 15	Akkerbouw (aspergeteelt)	2	30	10	140
Het Laar 2a	Intensieve veehouderij (fokken en houden van varkens)	4.1	200	100	280

*) Op afstand zijn De Vinnen 4 en Het Laar 9 gelegen. Het betreffen intensieve veehouderijen waar reeds de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en waar een herontwikkeling van de locaties plaatsvindt.



Afbeelding 19 – Uitsnede bestemmingsplankaart inclusief afstanden i.k.v. milieuzonering met globale aanduiding plangebied (blauw omlind)

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Ingeval van Het Laar 19-19a is er wat betreft de richtafstanden gemeten vanuit de situering van de woningen ten aanzien van de beoogde bouwvlakken. Het betreft de bouwvlakken van respectievelijk de meest noordelijke en het meest oostelijk gelegen woonperceel. Deze bouwvlakken zijn gemeten ten opzichte van omliggende bedrijfsactiviteiten. Ter impressie zie voorgaande afbeelding.

In de omgeving van het plangebied ter hoogte van Het Laar 19-19a te Maarheeze ligt op circa 40 meter afstand een bedrijf dat bedrijfsruimten inzet voor opslag en verhuur van opslagruimten. Dit bedrijf is gevestigd aan Het Laar 20, 22 en 22a. Conform de VNG-richtlijnen geldt voor verhuur van opslagruimten een milieucategorie van 2 (SBI-2008, 52109). Hierbij dient voor het aspect geluid uit te worden gegaan van 10 meter en voor geur en stof 0 meter in gemengd gebied. In geval van Het Laar 19 en 19a wordt ruim voldaan aan de geldende richtafstand, aangezien de woningen op meer dan 10 meter afstand gesitueerd worden.

Daarnaast is op circa 36 meter ten noorden van het plangebied een agrarisch loonbedrijf gevestigd aan Het Laar 17 te Maarheeze. Conform de VNG-richtlijnen geldt voor een agrarisch loonbedrijf met een bebouwd oppervlak van meer dan 500 m² een milieucategorie van 3.1 (SBI-2008, 016). Hierbij dient voor het aspect geur uit te worden gegaan van 10 meter, voor stof 0 meter en voor geluid 30 meter in gemengd gebied. In geval van Het Laar 17 wordt voldaan aan de geldende richtafstand, aangezien de woningen op meer dan 30 meter afstand gesitueerd worden.

Daarnaast bevinden zich op ruime afstanden een akkerbouwbedrijf en een intensieve veehouderij. Gelet op de geldende richtafstanden wordt voor deze bedrijven voldaan aan de minimale afstand. De afstand tussen de woningen en deze bedrijven bedraagt tenminste 140 meter. Daarnaast zijn omliggende milieugevoelige functies reeds dichterbij gelegen, waardoor deze als maatgevend kunnen worden beschouwd.

De voorgenomen plannen leiden er niet toe dat een milieugevoelige functies dicht bij omliggende bedrijfsactiviteiten komen te liggen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat in het kader van milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de te realiseren woningen. Omliggende bedrijven zullen daarnaast niet worden belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plannen.

4.1.6 Geurhinder veehouderijen

Landelijk beleid

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (voor omgevingsvergunningplichtige veehouderijen in het kader van de activiteit 'milieu') en in het Activiteitenbesluit (voor niet-omgevingsvergunningplichtige veehouderijen in het kader van de activiteit 'milieu').

Bescherming van geurgevoelige objecten

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader ziet op de bescherming van 'geurgevoelige objecten'.

In artikel 1 van de Wgv is daarvan een definitie opgenomen. Daaruit blijkt dat het moet gaan om:

- een gebouw: in de bouwregelgeving is een gebouw: elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijk is, overdekt is en helemaal of voor een deel met wanden omsloten is;
- bestemd voor bewoning of verblijf: een gebouw moet niet alleen feitelijk voor menselijk wonen of verblijven zijn bedoeld, maar die functie moet ook juridisch-planologisch zijn toegestaan;
- geschikt voor bewoning of verblijf: een gebouw moet niet alleen bestemd, maar ook geschikt zijn om in te wonen of te verblijven;
- permanent - of daarmee vergelijkbaar – gebruik: het gaat om de verblijfsduur, aangezien de Wgv alleen mensen beschermt tegen langdurige blootstelling aan geurhinder. Het gaat om gebouwen waarin mensen structureel wonen en verblijven, gezien de aard van het gebouw.

Beoordelingskader dierenverblijven

Het beoordelingskader voor geur vanuit dierenverblijven is als volgt opgebouwd:

1. voor diercategorieën waarvoor de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object: daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvoor geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten: ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen ten minste 50 meter te bedragen, indien het geurgevoelige object gelegen is

binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 4.2.

Tabel 4.2: Geurnormen (intensieve) veehouderij

		Concentratie- gebied	Niet-concentratie- gebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Bron: Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

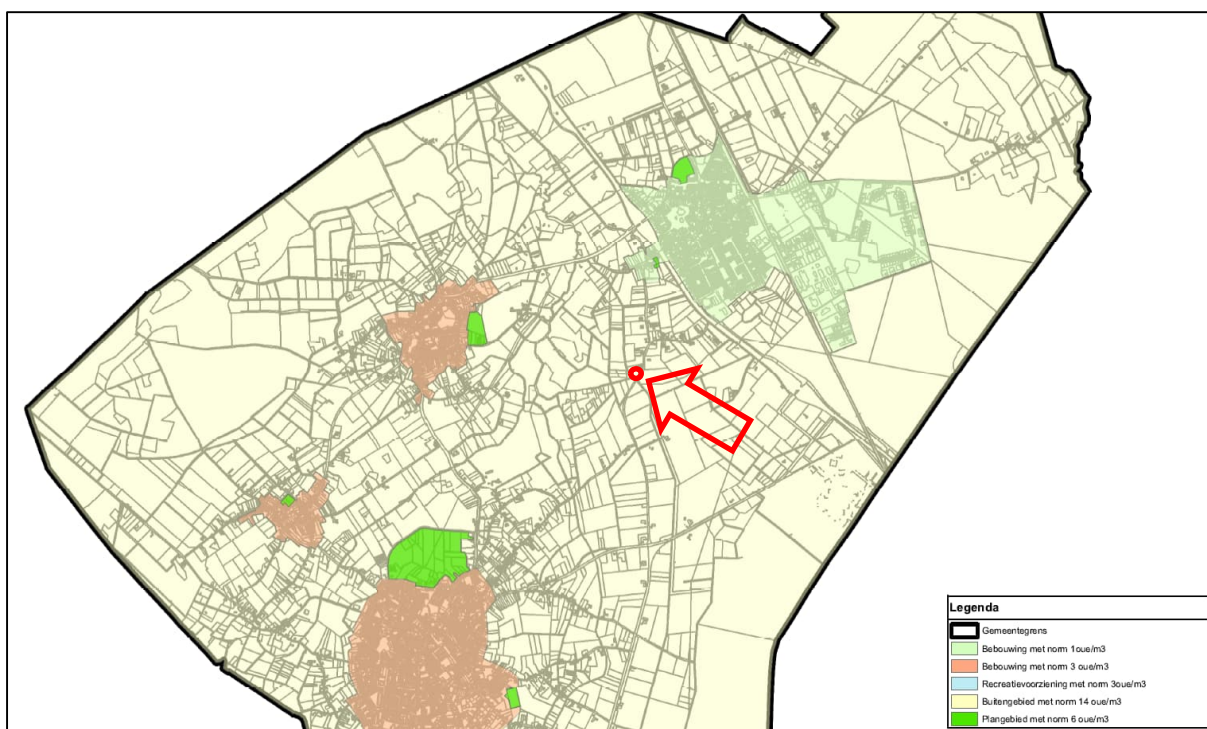
Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelige object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Op grond van artikel 6 van de Wgv (in samenhang gelezen met artikel 3.118 van het Activiteitenbesluit) kan bij gemeentelijke verordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden van toepassing zijn dan zoals voorgeschreven in de Wgv.

Beleid gemeente

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft in haar vergadering van 24 april 2008 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck' vastgesteld. Met het vaststellen van de gemeentelijke geurverordening en de beleidsregel ten aanzien van geur en ruimtelijke ontwikkelingen wordt een betere bescherming ten aanzien van geuroverlast door veehouderijen beoogd. Daarnaast blijft het noodzakelijk om ruimte te houden voor gewenste functieveranderingen in het buitengebied en voor een duurzame ontwikkeling van de veehouderij. Binnen de gemeente Cranendonck gelden voor zowel voor de bebouwde kom als voor het buitengebied verschillende normen.

Het plangebied is gelegen in het geurnormgebied 'buitengebied' waar 14 ouE/m³ geldt.



Afbeelding 20: Uitsnede normenkaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck' met globale aanduiding projectlocatie (rood omcirkeld)

Toetsing plan

Ten aanzien van de vaste afstanden (50 meter) geldt dat het planvoornemen, het saneren van een intensieve veehouderij en de ontwikkeling van minimaal vier woningen tot maximaal zeven woningen, op meer dan voldoende afstand is gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen (intensieve) veehouderij is namelijk op 280 meter afstand gelegen. Het betreft de veehouderij Het Laar 2a te Maarheeze. Onderhavig planvoornemen is derhalve op meer dan voldoende afstand gelegen en belemmert deze bedrijfsvoering dan ook niet in zijn/haar ontwikkelingsmogelijkheden.

De beoogde ontwikkelingen, voor wat betreft het realiseren van nieuwe woningen op locatie ter vervanging van de varkenshouderij, zorgen voor permanent of regelmatig gebruik van menselijk verblijf door dezelfde personen. Dit betekent dat er sprake is van langdurige blootstelling aan geur door steeds dezelfde personen. De ontwikkeling is te beschouwen als geurgevoelig object op grond van de Wgv. Dit betekent dat ten aanzien van geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd moet worden. Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen voorgrondbelasting en achtergrondbelasting.

Bij de beoordeling van de geurbelasting op basis van emissiefactoren uit de Rgv kan een onderscheid worden gemaakt in voorgrondbelasting en achtergrond-belasting:

- onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is een maat voor het bepalen van het leefklimaat;
- met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van de veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelig object is gelegen.

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is, indien die ten minste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Dus als de achtergrondbelasting 24 ouE/m³ bedraagt, hoeft de

voorgrondbelasting alleen te worden beschouwd als die 12 ouE/m³ of meer bedraagt. Op grond hiervan zijn twee situaties te onderscheiden:

1. bedraagt de voorgrondbelasting minder dan de helft van de achtergrond-belasting, dan is de achtergrondbelasting bepalend voor de hinder.
2. als de voorgrondbelasting meer bedraagt dan de helft van de achtergrond-belasting, dan zal de voorgrondbelasting bepalend zijn voor de mate van hinder.

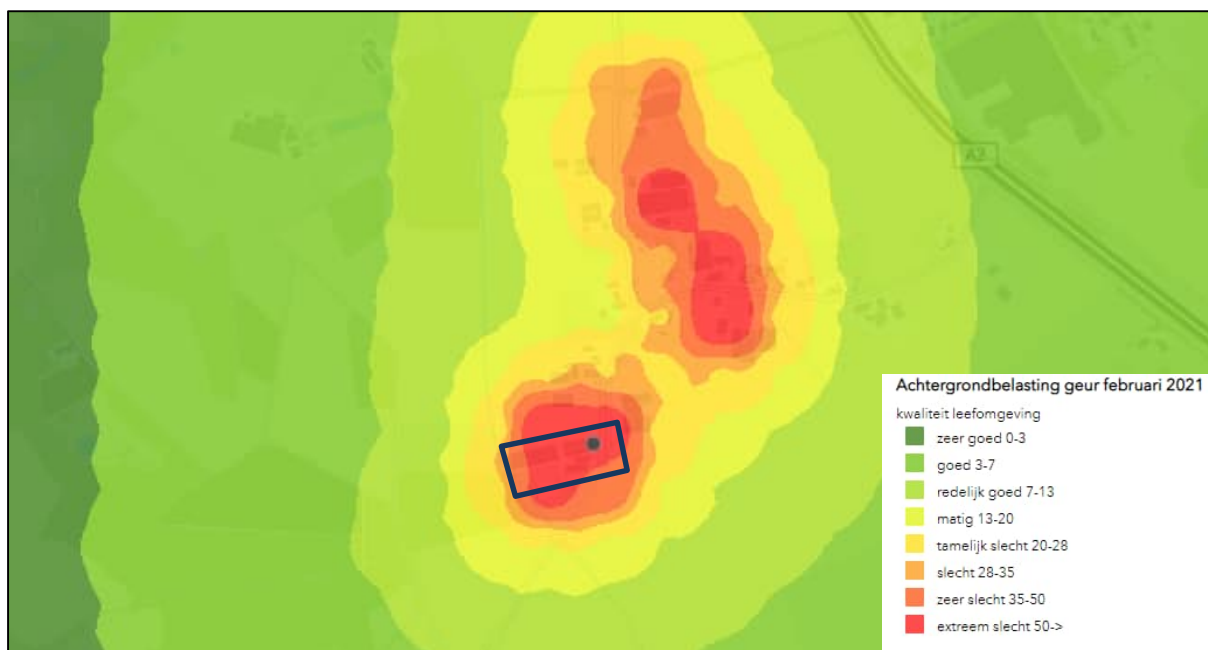
Het RIVM hanteert voor haar milieuraportages en -toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder onderstaande 'milieukwaliteitscriteria' (zie tabel 4.3). Afhankelijk van de maatgevende geurbelasting (voorgrond of achtergrond) kan daarbij een relatie gelegd worden met het percentage geurhinder en de bijbehorende kwalificatie van de geurbelasting.

Tabel 4.3: Milieukwaliteitscriteria zoals RIVM hanteert voor milieuraportages en -toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder

Milieukwaliteit	Geurgehinderden (%)
Zeer goed	< 5
Goed	5 -10
Redelijk goed	10 – 15
Matig	15 – 20
Tamelijk slecht	20 – 25
Slecht	25 – 30
Zeer slecht	30 – 35
Extreem slecht	35 – 40

Bron: GGD-richtlijn geurhinder, oktober 2002

Voorgrond- en achtergrondgeurbelasting



Afbeelding 21 - Achtergrond geurbelasting planlocatie (blauw omljnd)

De kwaliteit van de leefomgeving voor wat betreft de achtergrondbelasting van geur is volgens de Atlas van Noord-Brabant 'extreem slecht'. Deze gegevens zijn mede gebaseerd op basis van de aanwezige

milieuvergunningen van de aanwezige veehouderijen in de omgeving. Echter aangezien in het kader van het planvoornemen sprake is van het saneren van een veehouderij door deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (Lbv) en het nieuw realiseren van maximaal 7 wooneenheden, zullen de milieueffecten in de directe omgeving sterk verbeteren. Anders gezegd: gelet op de aard en omvang van de toekomstige situatie zal de leefomgevingskwaliteit verbeteren doordat door de beëindiging van de intensieve veehouderij de geurcontour wordt weggenomen en er een reductie plaatsvindt van ammoniak- en fijnstofemissie. Om dit te bevestigen is een achtergrondgeurberekening opgesteld.

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse milieuhygiënische onderzoeksaspecten nader onderzocht en berekend. Een samenvatting van het onderdeel geurbelasting wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 8.

Uit de berekeningsresultaten van de voorgrond- en achtergrondbelasting blijkt dat binnen het gehele plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Eveneens wordt overal voldaan aan de plaatselijk vastgestelde geurnorm (voor het buitengebied van Cranendonck) van 14 OU_E/m³.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Het planvoornemen voldoet aan de Wgv, leidt niet tot een verslechterde milieusituatie en leidt niet tot nieuwe overbelaste objecten. Met het plan worden omliggende geur belastende activiteiten niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij wordt een milieugevoelige functie weggenomen. Vanuit geurhinder en veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.7 Gezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen.

De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

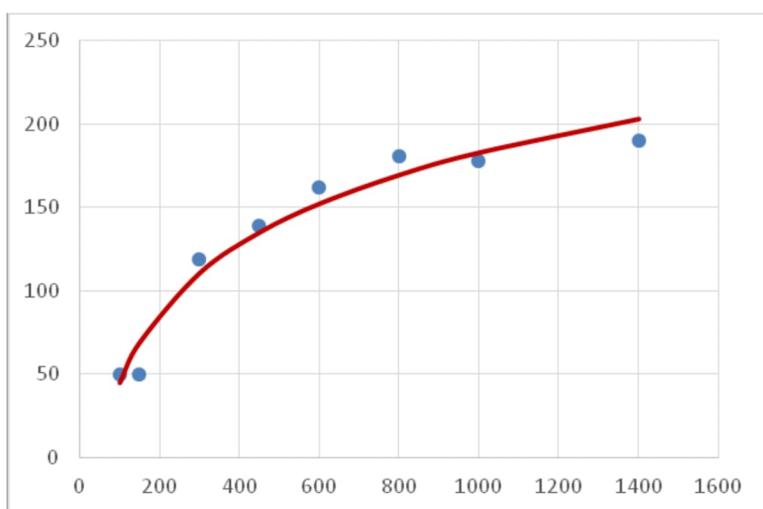
- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;

- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse milieuhygiënische onderzoeksaspecten nader onderzocht en berekend. Een samenvatting van het onderdeel endotoxine wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 8.

Toetsing

Inhakend op de lopende ontwikkeling van een landelijk endotoxinen toetsingskader zijn op basis van metingen en modelberekeningen afstandsgrafieken opgesteld voor vleeskuikens, leghennen en vleesvarkens, waarbij de fijnstofemissie in kg/jaar is gerelateerd aan een minimale afstand in meters.



Figuur 1: Afstandsgrafiek vleesvarkens

De afstandengrafiek voor vleesvarkens leidt in het kader van onderhavig planvoornemen tot de volgende afstanden:

	PM10 invullen (kg/jaar)	berekende afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Het Laar 10	115	53	276

In het kader van onderhavige ontwikkeling is getoetst ten aanzien van de veehouderijactiviteiten ter plaatse van Het Laar 10 te Maarheeze. Volgens KRD Noord-Brabant is er sprake van een fijnstof emissie van 112,5 kg per jaar. De inrichting betreft een varkenshouderij. Volgens het endotoxinen toetsingskader 1.0 hoort hier een berekende afstand bij van 53 meter. De werkelijke afstand vanuit het dichtstbijzijnde hoekpunt van deze veehouderij bedraagt tenminste 276 meter. De emissiepunten van de veehouderij zijn zeker verder weg gelegen dan het dichtstbijzijnde hoekpunt van de veehouderij. Derhalve kan gesteld worden dat het voornemen omtrent het realiseren van woningen in kader van endotoxinen uitvoerbaar is.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones

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

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

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de openlucht worden geteeld in de buurt van gevoelige functies^[1], zoals woningen. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State doet met enige regelmaat uitspraak over zogenoemde spuitvrije zones. De rechtspraak over spuitvrije zones ziet op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en agrarische bedrijvigheid. Uit deze rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van vijftig meter tussen gevoelige functies en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen 'niet onredelijk wordt geacht'. Deze afstand mag wel worden verkleind, maar dan moet de overheid dit wel goed motiveren aan de hand een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek.^[2] Echter, het gebruik van rekenmodellen is volgens de rechtspraak nog weinig succesvol.^[3]

In eerste instantie betroffen de uitspraken van de Afdeling kwesties over hoogstamteelt.^[4] De spuihoogte bij deze teelt is hoger dan bij andere teelten. De grotere hoogte van spuiten leidt tot een ruimere verspreiding van het middel door de lucht naar de omgeving. Deze drift is mede afhankelijk van de windrichting en windkracht.

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

^[1] Uit de rechtspraak kan worden afgeleid dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object, ter plaatse van de betreffende functie, mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij kantoren, tuinen, kampeerterreinen, recreatiewoningen.

^[2] ABRS 6 juni 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2340, r.o. 7.6.

^[3] ABRS 6 december 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4523; zie ook ABRS 2 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2959 en ABRS 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3303.

^[4] ABRS 14 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:865 en ABRS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1085.

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

In onderhavig plan wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. De locatie wordt ontwikkeld naar een nieuw woonerf waarbij maximaal zes ruimte-voor-ruimte woningen mogen worden gerealiseerd en waar de bedrijfswoning wordt verbouwd tot burgerwoning. Rondom het plangebied zijn gronden aanwezig met een agrarische bestemming. Het betreft met name de gronden ten noorden en ten oosten van het huidige bedrijfsperceel Het Laar 19-19a. Binnen 50 meter vanaf het plangebied zijn geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van sierplanten, bomen, boomgaarden of fruitteelt (teelten waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is). De gronden zijn namelijk in gebruik als grasland, of akkerbouwland.

Omdat er sprake is van grasland of akkerbouwland in de omgeving is het aannemelijk dat de spuittechniek en spuitfrequentie dusdanig beperkt is, dat van drift nauwelijks sprake is. Echter in lijn met de jurisprudentie dient dit aspect nader onderbouwd en onderzocht te worden met een locatie specifiek onderzoek. Doordat de jurisprudentie en het beleid op dit moment snel opvolgt, wordt de uitvoering van dit locatie specifieke onderzoek als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de planregels in voorliggend plan.

In de planregels van onderhavig bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in relatie tot het uitvoeren van een locatie specifiek onderzoek. Dit betekent dat het bouwen van gebouwen en het gebruik van de voor 'Wonen' en de voor 'Wonen – ruimte voor ruimte' aangewezen gronden pas is toegestaan nadat een locatie specifiek onderzoek inzake spuitzones heeft aangetoond dat wonen ter plaatse aanvaardbaar is en indien op grond van het onderzoek maatregelen noodzakelijk zijn, deze gerealiseerd worden en duurzaam in stand worden gehouden.

De gronden binnen het eigen plangebied, waar op basis van het landschappelijk inpassingsplan de realisatie van een boomgaard is voorzien, betreft een hobbymatige boomgaard (biologisch gebruik) waar geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast overeenkomstig een bedrijfsmatige fruitboomgaard. De boomgaard in onderhavig plan vormt derhalve geen belemmering voor de omgeving.

Het aspect spuitzonering is op basis van voorgaande motivering in het kader van een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate onderzocht en onderbouwd.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het aspect gezondheid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plannen.

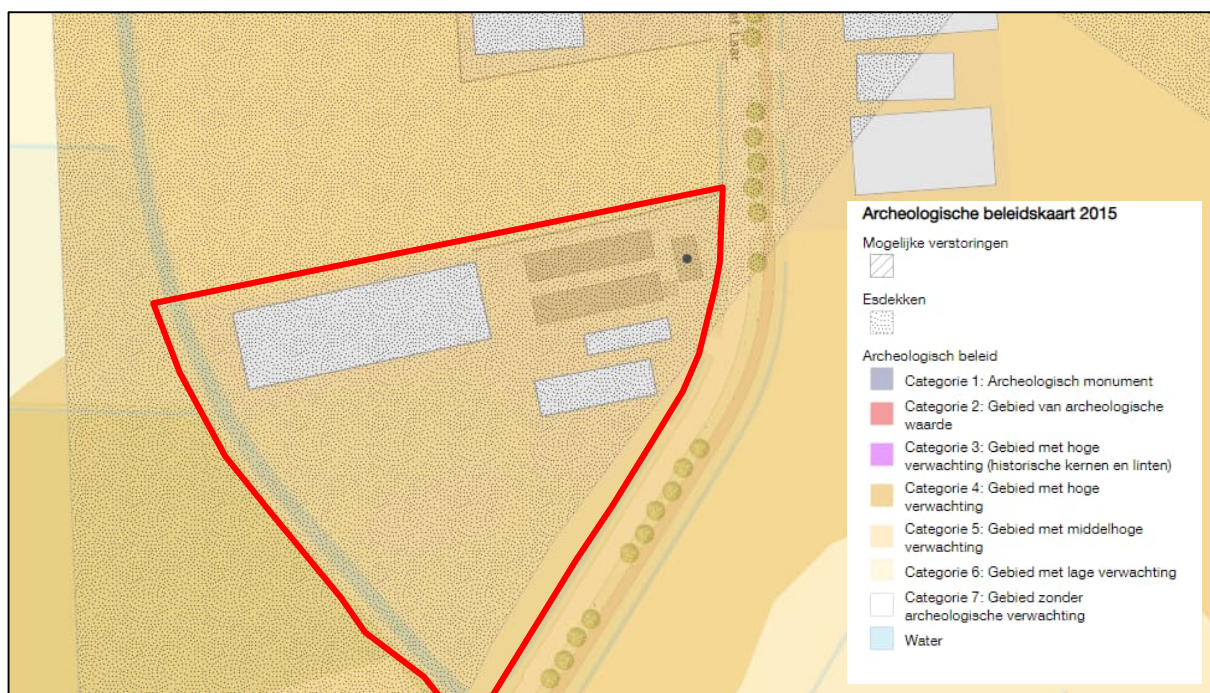
4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als archeologische verwachtingswaarde 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Ter impressie zie navolgende afbeelding. De archeologische verwachtingswaarde is doorvertaald naar een planologische dubbelbestemming. Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied', een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Gelet op onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van het beëindigen van een intensieve veehouderij en het in de plaats daarvan realiseren van minimaal vier woningen tot maximaal zeven woningen, is er voor een groot oppervlak sprake van bodemingrepen. Hierbij zal het verstoringsoppervlakte worden overschreden. Derhalve wordt archeologisch onderzoek ten aanzien van deze ontwikkeling noodzakelijk geacht.



Afbeelding 22 - Archeologische beleidskaart 2015 gemeente Cranendonck

In het kader van dit bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Een samenvatting van het uitgevoerde onderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 9.

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een lage gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum en het Mesolithicum, een middelhoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de

Vroege Middeleeuwen en een hoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Inventariserend veldonderzoek

Op basis van de matig tot sterk verstoorde bodemopbouw in zeven van de acht boringen bij vergelijking met het intacte podzolprofiel van boring 3 kan de gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd worden bijgesteld naar laag. Omdat het intacte profiel in boring 3 grotendeels omringd is door diep onderkelderde stallen, kan ook de verwachting voor de noordoostelijke hoek worden bijgesteld naar laag. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van (onderkelderde) bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Selectieadvies

Het plangebied had vanuit de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck een hoge archeologische verwachting vanwege de ligging in de nabijheid van het Aardbrandsven. Deze archeologische verwachting was vooral gericht op vindplaatsen van jagers-verzamelaars uit het laat-Paleolithicum en Mesolithicum. Deze vindplaatsen zijn echter ook erg gevoelig voor bodemverstoring. En aangezien uit de boringen blijkt dat het grootste deel van het plangebied flink is omgezet, kunnen wij instemmen met de conclusie om de archeologische verwachting voor het hele plangebied bij te stellen naar een lage verwachting. Er is dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Met betrekking tot het bestemmingsplan wordt geadviseerd om het plangebied geen archeologische dubbelbestemming meer te geven.

Conclusie: Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Mochten tijdens graafwerkzaamheden inzake de herontwikkeling van Het Laar 19-19a toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Cranendonck conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

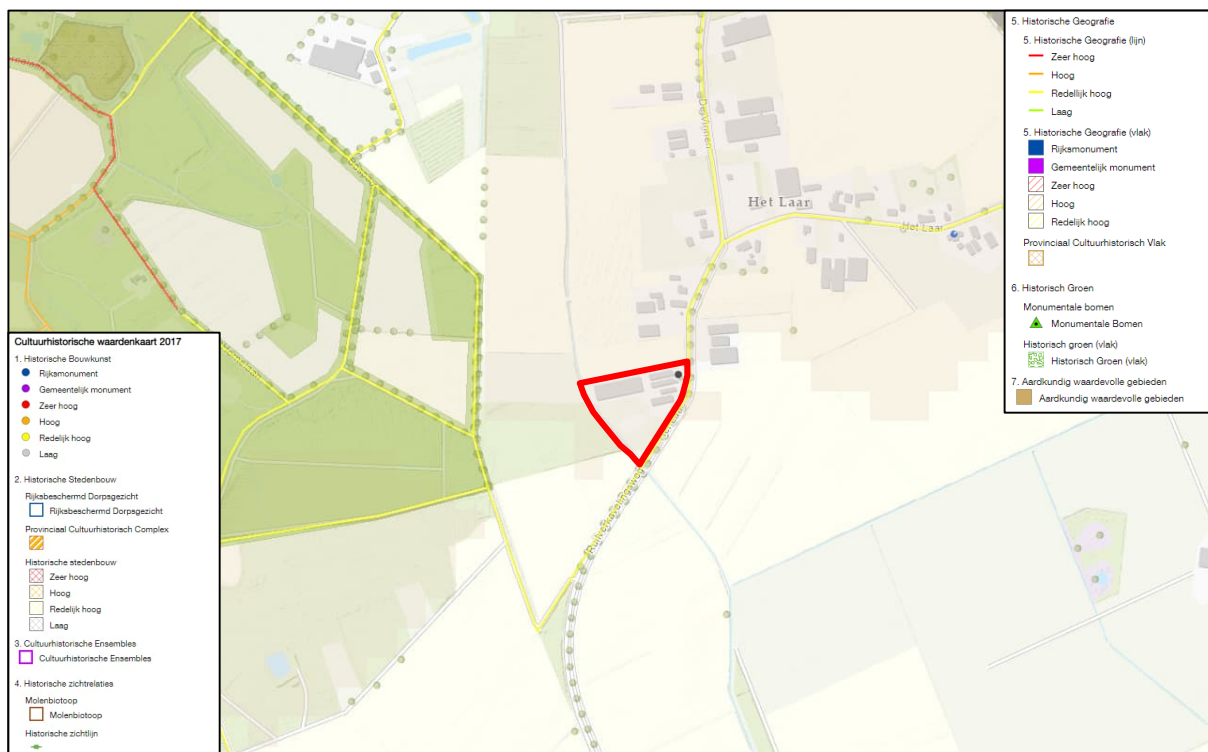
Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. Het plangebied is gelegen in een gebied met als cultuurhistorische verwachtingswaarde: 'Laag'. Zie navolgende afbeelding.

Daarnaast is het plangebied volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart gelegen binnen de regio Kempen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse percelen gelegen die gekenmerkt staan als delen van de oude akker Maarheeze – Het Laar. Daarnaast is de weg Het Laar aangewezen als een lijn van (hoge) historische waarde vanwege de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen danwel Rijksmonumenten aanwezig.



Afbeelding 23 - Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2017 met de locatie van de nog te realiseren woningen (rood omlijnd)

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van het landschap door toepassing van een landschappelijk inpassingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Daarnaast wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik met het plan binnen de huidige grenzen van het bouwvlak gebleven, waardoor negatieve invloeden op omliggende cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk tot het minimum worden beperkt. De sloop van de verouderde bedrijfsgebouwen betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie: Vanuit cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Nationaal Natuurnetwerk'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de

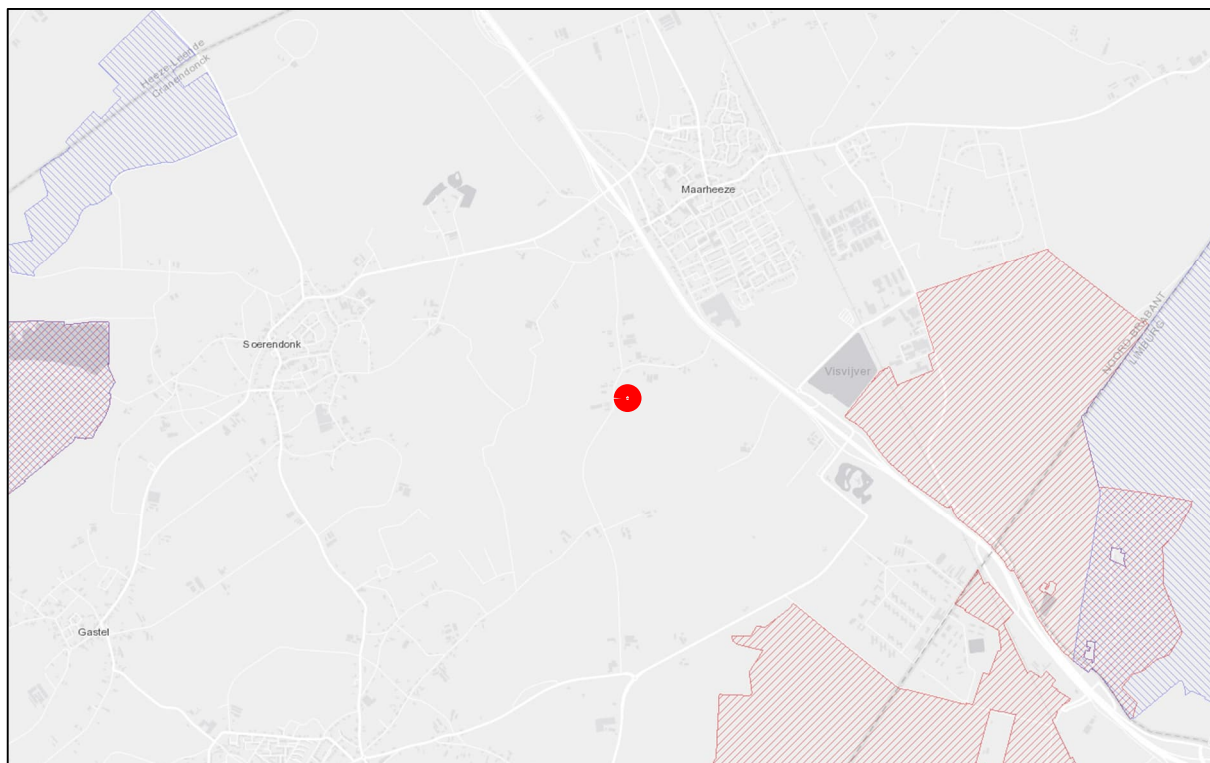
verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Om te kunnen toetsen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, hebben ecologen van BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 10.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', bevinden zich respectievelijk op meer dan 3,1 km ten westen van het plangebied en 1,6 km ten oosten van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 24: Uitsnede Natura 2000 Network Viewer met globale aanduiding plangebied (rode punt) ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden.

Gelet op de grote afstand liggen externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen niet voor de hand. Echter is met het planvoornemen, namelijk het saneren van een intensieve veehouderij en het wijzigen naar een woningbouwontwikkeling met minimaal vier tot maximaal zeven woningen, stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, bouw- en inrichtingswerkzaamheden, plus de gebruiksfase niet geheel uit te sluiten. Met de beëindiging van de intensieve varkenshouderij moge het duidelijk zijn dat de stikstofuitstoot in ieder geval niet zal toenemen. Er wordt immers een milieubelastende factor van zodanige aard weggenomen. Derhalve is in het kader van onderhavig bestemmingsplan een stikstofdepositie berekening uitgevoerd.

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse milieuhygiënische onderzoeksaspecten nader onderzocht en berekend. Een samenvatting van het onderdeel stikstofdepositie wordt hieronder kort

beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 8.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase en aanlegfase blijkt geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Hierdoor zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de stikstofdepositie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt op circa 85 meter ten westen van het plangebied. Het betreft een ecologische verbingszone ter plaatse van de Boschloop en het Natuurnetwerk Brabant natuurgebied Buulderbroek. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities erop vooruitgaan. De intensieve varkenshouderij met nadelige milieueffecten wordt immers beëindigd. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is in dit planvoornemen dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen conform de bevindingen en onderzoek conclusies van de quickscan flora en fauna in bijlage 10:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de Boschloop te worden vermeden;
- Ten aanzien van huismussen dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Gelet op de onderzoeksresultaten worden vervolgonderzoeken geadviseerd ten aanzien van vleermuissoorten en huismussen. Dit advies is overgenomen de gemeente Cranendonck en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Naar aanleiding hiervan is huismus- en vleermuisonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2023, om nesten van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 10.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen

onthefing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en. Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Er dient geen (bouw)verlichting op de bomenrij gelegen aan Het Laar gericht te worden;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Conclusie

Op basis van uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen nestlocaties van de huismus of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn waargenomen tijdens de onderzoeken. Een onthefing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Wel dient eventuele (bouw)verlichting richting de bomenrij aan Het Laar gemeden te worden. Daarnaast leidt het plan niet tot een belemmering ten aanzien van de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden.

Het aspect soortenbescherming en gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het verdere vervolg van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van het watersysteem ter plaatse van het plangebied gelegen aan Het Laar 19 en 19a te Maarheeze.

Beleidskader

EU- en Rijksniveau

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

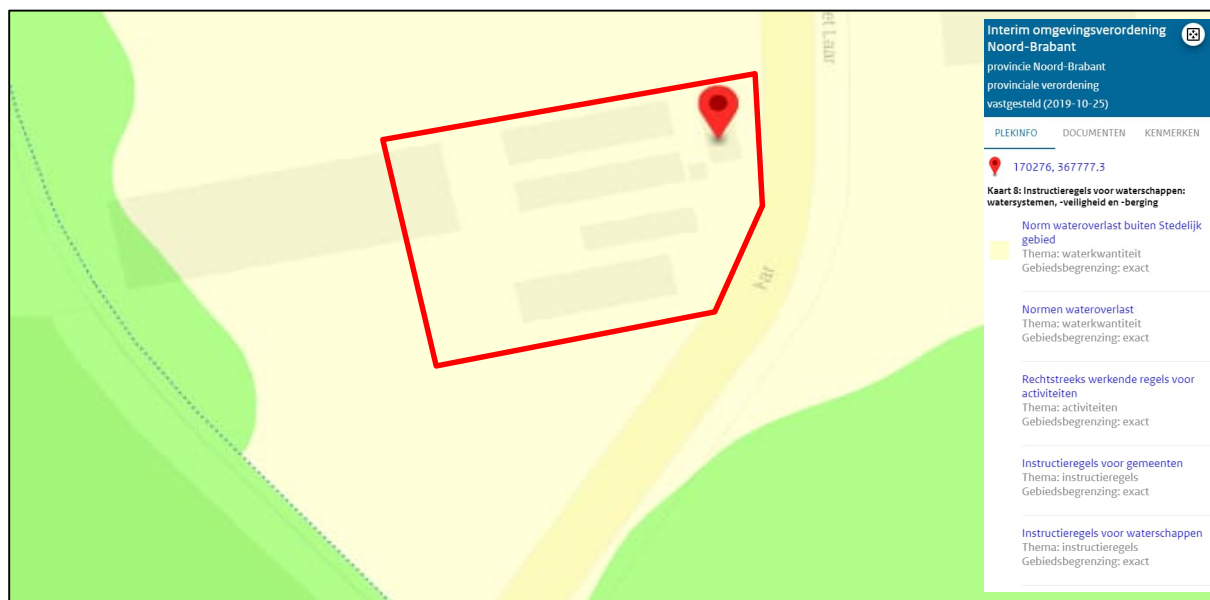
Provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit de Europese, landelijke en provinciale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de provincie Noord-Brabant is dit beleid vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.



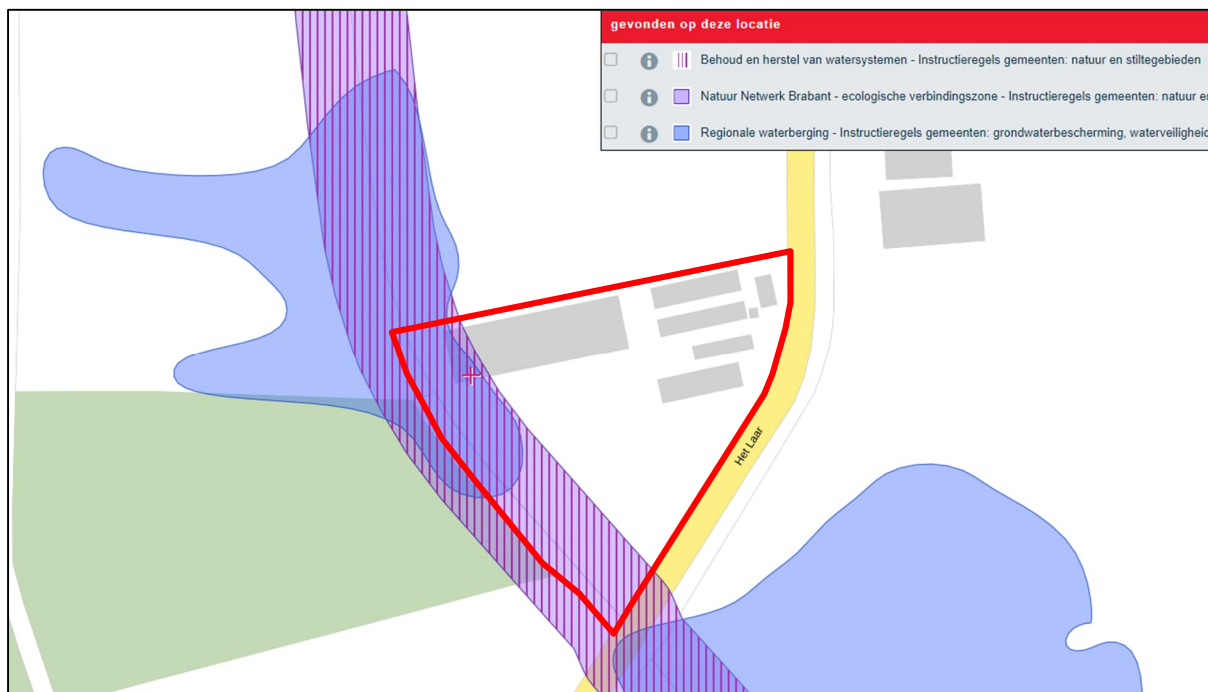
Afbeelding 25 - Uitsnede OMGEVINGSVERORDENING kaart 8 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, - veiligheid en - berging' met globale aanduiding waar woningbouw plaatsvindt (rood omlijnd)

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciaal Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Voor wat betreft het plangebied geldt dat het plangebied niet is gelegen in een waterwingebied, grondwater-beschermingsgebied, regionale waterberging danwel reservering waterberging. Zoals weergegeven in voorgaande afbeelding heeft het plangebied in de OMGEVINGSVERORDENING de waterhuishoudkundige norm 'Wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegewezen gekregen.

Naast deze waterhuishoudkundige norm is het plangebied op basis van de 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' aangeduid met de aanduidingen 'Behoud en herstel van watersystemen', 'Regionale waterberging' en 'Natuur Netwerk Brabant' van toepassing. Hiertoe zijn voorwaarden opgenomen in de omgevingsverordening.



Afbeelding 26 - Uitsnede OMGEVINGSVERORDENING met globale aanduiding plangebied (rood omljnd)

In lijn met deze aanduidingen is in samenspraak met Waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck besloten om een deel van de Boschloop, die direct grenst aan het erf, te betrekken bij onderhavig plangebied. Voor meer informatie hiertoe, zie paragraaf 2.2 en 2.4. Op dit deel van het plangebied wordt onder andere een natuurvriendelijke oever gerealiseerd. Het betrekken van de Boschloop bij het plangebied draagt positief bij aan het behoud en herstel van de watersystemen, het vergroten van de waterberging en een positieve bijdrage aan het Natuur Netwerk Brabant.

Naast deze natuurontwikkeling wordt op locatie eveneens voorzien in voldoende waterberging. Hiertoe wordt conform het landschappelijk inpassingsplan voorzien in de realisatie van een poel. Deze poel heeft naast een ecologische functie, een waterbergende functie.

Waterschap De Dommel - Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma van Waterschap De Dommel is op 23 december 2021 in werking getreden. Het programma omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022-2027. Het waterschap streeft naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet en een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans met de omgeving is. De toekomstbestendige waterhuishouding wordt vormgegeven door drie richtinggevendende principes:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt; agrarische bedrijven hebben de bodem op orde om maximaal te kunnen infiltreren en zij maken, boven of onder de grond, ruimte voor berging van al het 'eigen water'.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan: agrarische bedrijven passen hun grondgebruik op termijn aan op de lokale bodem- en watercondities. Zij maken in hun bedrijfsvoering keuzes inclusief risico's om in extremere weersomstandigheden een duurzame toekomst te hebben. Het waterschap ondersteunt hen in dit veranderingsproces.

3. Wat schoon is moet schoon blijven: agrarische percelen mogen geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater.

Middels de Keur van Waterschap De Dommel is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap De Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn altijd van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het plangebied, waar sloop van bedrijfsgebouwen plaatsvindt en waar woningbouw plaatsvindt, is niet gelegen in een dergelijk gebied. Wel wordt, in lijn met de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' (omgevingsverordening), de Boschloop betrokken bij het plangebied. Op een deel van de gronden wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd (NVO). Deze NVO is gelegen binnen een beschermd gebied op basis van de Keur. De ontwikkeling van de NVO is niet van negatieve invloed op De Boschloop. Voor meer informatie omtrent de NVO zie paragraaf 2.4.

Op de planlocatie is voor de overige rekening gehouden met het nieuwe beleid dat wordt gevoerd met het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Voor meer informatie, zie navolgende sub paragraaf 'kenmerken van het watersysteem'.

Gemeente Cranendonck: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck de lange termijnvisie 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 voor 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 voor 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 drooghouden 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.

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

Tabel 6: Regels compensatie waterberging bij toename of wijziging van verhard oppervlak

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

Door de ontwikkelingen op het erf zal met het saneren van de bedrijfsgebouwen, verwijderen van voorzieningen, verwijderen van verhardingen en het bebouwd en verhard oppervlak verminderen. In totaal bedraagt in de huidige situatie het oppervlak van bedrijfsgebouwen circa 3.370 m² en bedraagt het verhard oppervlak circa 1.000 m². Met het voorgenomen plan zal het bebouwd oppervlak circa 1.950 m² bedragen. Dit is inclusief het bebouwd oppervlak van de nieuw te bouwen woningen, mogelijke bijgebouwen en de verharding binnen het woonerf voor parkeren en ontsluiting. Hierbij is uitgegaan van een uiterste scenario waarbij conform scenario B in onderhavig plan de bedrijfswoning wordt gesloopt ter vervanging van een nieuwe vrijstaande woning, plus de realisatie van zes twee-onder-een-kapwoningen. In totaal betreft dit scenario 7 nieuwe burgerwoningen. Dit is het maximumaantal wooneenheden in onderhavig plan. De andere woningbouwopties bieden plek voor respectievelijk 6 en 4 wooneenheden en hebben minder verhard en bebouwd oppervlak dan in het scenario van 7 nieuwe woningen.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het verhard en bebouwd oppervlak in de huidige versus toekomstige situatie. Met het plan is dus sprake van een afname van het bebouwd oppervlak en verhard oppervlak à 2.546 m². Daarnaast zal in lijn met het plan het overige deel van het plangebied, wat een totale omvang heeft van 16.560 m², worden benut ten behoeve van landschappelijke inpassing,

natuurontwikkeling en de realisatie van een poel. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Door deze wijzigingen ontstaat er meer ruimte op het perceel door vergroening door middel van de aanplant van landschapselementen.

Tabel 2 overzicht verhard en onverhard oppervlak

Bestaande situatie		Toekomstige situatie	
Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)	Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)
Bedrijfswoning	126 m ²	Burgerwoning (vrijstaand, parkeren & bijgebouw)	230 m ²
Bedrijfsgebouwen	3.370 m ²	Burgerwoningen (twee-onder-een-kap, parkeren & bijgebouw)	305 m ²
		Burgerwoningen (twee-onder-een-kap, parkeren & bijgebouw)	300 m ²
		Burgerwoningen (twee-onder-een-kap, parkeren & bijgebouw)	310 m ²
Verharding	1.000 m ²	Verharding	805 m ²
Totaal verhard+bebouwd	4.496 m ²	Totaal verhard+bebouwd	1.950 m ²

Onderhavige ontwikkeling draagt dus positief bij ten opzichte van het aspect water.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, bodem en grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Beschermde gebieden

De Boschloop, die deels onderdeel uitmaakt van het plangebied, betreft een beschermd gebied. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied een attentiegebied gelegen. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Het plangebied, waar sloop van bedrijfsgebouwen plaatsvindt en waar woningbouw plaatsvindt, is niet gelegen in een dergelijk gebied. Wel wordt, in lijn met de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' (OMGEVINGSVERORDENING), de Boschloop betrokken bij het plangebied. Op dit deel van het plangebied wordt in samenspraak met Waterschap De Dommel een natuurvriendelijke oever (NVO) gerealiseerd. De ontwikkeling van de NVO is niet van negatieve invloed op De Boschloop. Voor meer informatie omtrent de inrichting van de NVO zie paragraaf 2.4. Het planvoornemen draagt daarentegen positief bij aan de waterhuishouding in relatie tot klimaat, landschap en natuur.

Bodem en Grondwater

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 28,50 meter boven NAP. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is tevens zwak grindig. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend en zwak roesthoudend. Bij zwak tot sterk slibhoudend (leemhoudend) zand is sprake van een K-waarde tussen 0,5 en 2 per dag. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied uitgegaan kan worden van een doorlatendheid van 1 meter per dag. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt 160-180 cm-mv. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 cm-mv.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats.

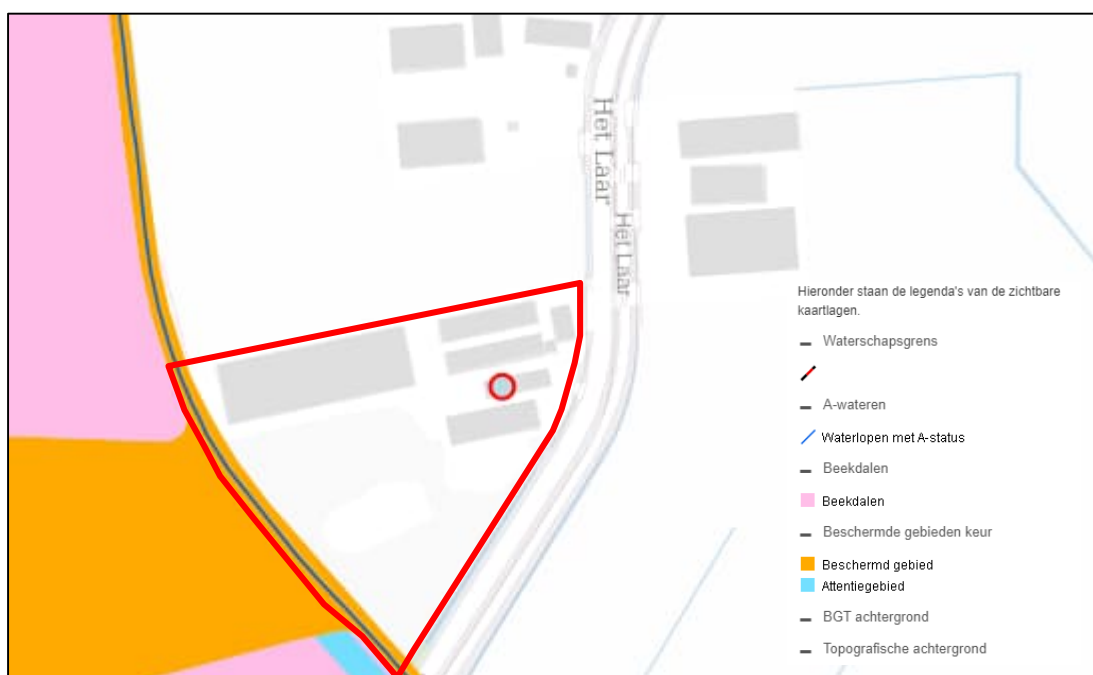
Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van Waterschap De Dommel is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Op basis van de leggerkaart van Waterschap De Dommel is de Boschloop aangeduid als waterloop met A-status. Dit is tevens een beschermd wat behoort tot het Buulderbroek. Daarnaast is direct ten oosten van het plangebied nog een overige watergang gelegen. Deze watergang is niet aangeduid als A-Watergang.

Zoals reeds onderbouwd maakt de Boschloop in samenspraak met het waterschap onderdeel uit van het plan in de zin van de ontwikkeling van een Natuurvriendelijke oever (NVO). De inrichting van de NVO zal geschieden vanaf de gemiddelde waterstand van de Boschloop met een oplopend taludprofiel van 1:10. Het huidige steile talud zal over de plangebied lengte worden afgegraven om de gewenste NVO met bijhorende inrichtingsmaatregelen mogelijk te maken. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor een onderhoudspad.

Met de ontwikkeling van de NVO zal de afvoercapaciteit van de Boschloop niet negatief worden beïnvloed. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied zullen verder geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op de aanwezige watergang. In het kader van het planvoornemen wordt meer kwaliteit voor oppervlaktewater opvang beoogd. Hierbij wordt een combinatie gezocht tussen enerzijds het landschap en ruimte bieden aan klimaatveranderingen. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4.



Afbeelding 27 - Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Afvalwater

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een afval persleiding aanwezig. Dit betekent dat uitsluitend afvalwater op het gemeentelijk riool aangesloten kan worden en hier geen hemelwater (uit de noodoverloop van de berging bijvoorbeeld) op mag worden aangesloten. De aanwezige afvalwater voorzieningen worden in de toekomstige situatie gewijzigd. De beoogde woningen zullen middels een eigen aansluiting worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel ter plaatse. Hiertoe zal te zijner tijd een omgevingsvergunning aanvraag moeten worden doorlopen. Hemelwater zal worden afgekoppeld en niet worden geloosd op de afval persleiding. Voor meer informatie, zie navolgende sub paragraaf.

Hemelwater

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. *de waterparagraaf van het bestemmingsplan na 1 januari 2019 de schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of; als niet wordt voldaan aan het gestelde lid a dan geldt de in de aanhef genoemde verplichting niet voor zover:*
- b. *het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;*
- b. *de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;*
- c. *de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.*
- d. *de toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel.*

Zoals reeds onderbouwd neemt het bebouwd en verhard oppervlak af met onderhavige ontwikkeling, namelijk met circa 2.546 m². In de toekomstige situatie is er sprake van een bebouwd en verhard oppervlak van 1.950 m². Daarnaast zal in lijn met het plan het overige deel van het plangebied, wat een totale omvang heeft van 16.560 m², worden benut ten behoeve van landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling en de realisatie van een poel. Het initiatief draagt positief bij aan de waterhuishouding op locatie.

In lijn met het planvoornemen wordt binnen het plangebied het afvalwater en hemelwater gescheiden. Conform het landschappelijke inpassingsplan zal het hemelwater, wat valt ter plaatse van het woonerf, via een te realiseren getransporteerd richting de te realiseren poel. De greppel dient grotendeels als waterafvoerend binnen het plangebied, zoals binnen de openbare ruimte van het woonerf waar sprake is van erfverharding en parkeerplaatsen. Hier heeft het systeem het uiterlijk van een goot, in de zin van een verholen goot of molgoot. Buiten het woonerf, aan de randen, heeft de greppel een meer natuurlijk karakter. Hier zal de greppel over een lengte van circa 100 m het hemelwater afvoeren richting de poel.

De poel heeft een dubbele functie, namelijk een ecologische functie en een waterbergende functie. De poel heeft een oppervlakte van circa 535 m². Mede gezien de GLG van 160-180 cm-mv en de GHG van 60-80 cm-mv in relatie tot de omvang van de poel en het toekomstige bebouwde en verharde oppervlak, zal er meer dan voldoende waterbergende functie zijn. In lijn met het bestemmingsplan wordt de waterberging opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels. Hiermee is de realisatie in voldoende mate geborgd. Het planvoornemen is in lijn met hydrologisch verantwoord ontwikkelen.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de planprocedure is het planvoornemen voorgelegd bij het Waterschap De Dommel. In overleg met het Waterschap is besloten om de Boschloop te betrekken bij het plangebied. Ter plaatse van de Boschloop wordt een Natuurvriendelijke oever (NVO) gerealiseerd. Conform OMGEVINGSVERORDENING wordt deze NVO bestemd als 'natuur'. Hierdoor maakt de NVO geen onderdeel uit van het landschappelijke inpassingsplan en de hemelwaterbergingsopgave. In overleg met het Waterschap is besloten om, ondanks de afname van bebouwd en verhard oppervlak, te voorzien in voldoende hemelwaterberging binnen het plangebied. Dit geschiedt met de realisatie van een omvangrijke poel. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het principe "elke druppel vasthouden en

infiltreren waar deze valt" uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap De Dommel. Zo werken partijen samen aan een klimaatrobuuste waterhuishouding en wordt watertekort voorkomen voor groen en landbouw in droge perioden en overstromingen in natte perioden. Het plan is derhalve na overleg met het Waterschap aangepast en is mede hierdoor in lijn met haar beleid en het gemeentelijke beleid.

Conclusie: Gezien het bovenstaande wordt het aspect waterhuishouding in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht voor toekomstige ontwikkelingen.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is in de huidige situatie via twee ontsluitingen ontsloten op Het Laar. De zuidelijke ontsluiting ten behoeve van de varkenshouderij wordt verwijderd. Ten noorden wordt een inrit ten behoeve van de vier woningen gecreëerd. Deze woningen zijn bereikbaar via deze toegangsweg en het gezamenlijke hofje. Ten westen sluit Het Laar aan op De Hoge Weg, die begrensd wordt door Rijksweg A2. Het Laar betreft een 60 km/uur-weg.

Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast. Onderhavig initiatief betreft het saneren van een varkenshouderij en het realiseren van minimaal vier woningen tot maximaal zeven woningen. Zoals reeds onderbouwd in deze toelichting wordt wat betreft de invloeden uitgegaan van een worstcasescenario van zeven woningen. Binnen deze kaders kan een van de te ontwikkelen scenario's uitgevoerd worden.

Op basis van de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' geldt dat voor het realiseren van zeven woningen deze overeenkomt met de CROW-categorie 'koop, huis, vrijstaand' en 'koop, huis, twee onder 1 kap'. Het plangebied kan worden aangemerkt als 'Buitengebied' in een weinig tot niet stedelijke gemeente. Dit betekent dat per woning rekening dient te worden gehouden met gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning (minimum is 7,8 mvt/etmaal, maximum is 8,6 mvt/etmaal).

Op basis van de CROW-rekentool is in de toekomstige situatie sprake van een maximale verkeersgeneratie van gemiddeld 56 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag door de realisatie van maximaal 7 woningen. Hierbij wordt rekening gehouden dat de bestaande bedrijfswoning wordt vervangen voor een nieuwe burgerwoning. De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het omliggende wegennet. Daarnaast wordt de verkeersveiligheid met het planvoornemen verbeterd, aangezien de twee verkeersontsluitingen op Het Laar in de huidige situatie worden aangepast naar een verkeersontsluiting voor het woonerf op Het Laar in de toekomstige situatie. In het plan wordt rekening gehouden met voldoende toegang voor hulpdiensten, zodat zij in het kader van veiligheid (bestrijding en bereikbaarheid) voldoende toegang hebben tot de te realiseren woningen.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie moge het duidelijk zijn dat gelet op de aard en omvang van de activiteiten in de huidige en toekomstige situatie, het aannemelijk is dat de verkeersgeneratie voor wat betreft vrachtverkeer zal afnemen de beëindiging van de veehouderij. Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. De gemeente Cranendonck sluit wat betreft de parkeernormen aan bij de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Voor wat de parkeerbehoefte geldt dezelfde situatie als hierboven omschreven met betrekking tot verkeersgeneratie. Ten aanzien van de toekomstige te realiseren woningen dient rekening te worden gehouden met de realisatie van 3 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde van 2,4 parkeerplaatsen per woning plus 0,3 parkeerplaatsen per woning voor het aandeel van bezoekers. Dit maakt 2,7 parkeerplaatsen, wat afgerond 3 benodigde parkeerplaatsen maakt. De parkeerbehoefte is geborgd in de regels, voor meer informatie zie paragraaf 5.3. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen dienen de bouwplannen te voldoen aan deze regels. Desalniettemin wordt het oppervlak binnen ieder afzonderlijk woonperceel meer dan voldoende om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

Kortom, binnen het plangebied is voldoende oppervlakte en ruimte aanwezig om ten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.5 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Signaleringskaart-EV in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige of andere planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 M.e.r.-plicht

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In het kader van onderhavige ontwikkeling is er sprake van het saneren van een varkenshouderij. Na sanering zal op locatie worden voorzien in de ontwikkeling van minimaal vier tot maximaal zeven woningen. Daarnaast zal met de ontwikkeling worden voorzien in natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing en het realiseren van hemelwaterberging.

Er is met onderhavige ontwikkeling geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Hiermee handelt het initiatief binnen de kaders van de uitspraak van 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Daarnaast kan gesteld worden dat qua omvang van de activiteit niet voldaan wordt aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2. Er is immers geen sprake van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen is er geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit. Dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.2.2 reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.4 Economische aspecten

De voorgestane ontwikkeling aan Het Laar 19-19a te Maarheeze betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Afspraken omtrent planschade en de van toepassing zijnde voorwaardelijke verplichtingen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is voor rekening voor initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

4.5 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden.

Daarnaast zijn onder andere paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen toegestaan. Hiertoe zijn twee voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan en de realisatie van een hemelwaterberging.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, de instandhouding en ontwikkeling van ecologische verbindingzones en onder andere water en waterhuishoudkundige doeleinden. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de natuurontwikkeling ter plaatse van de Boschloop. In lijn met deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de realisatie, de instandhouding en het onderhoud van de natuurvriendelijke oever conform het bij de planregels bijgevoegde inrichtingsplan.

In lijn met de bestemming 'Natuur' zijn deze gronden mede bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermingszone natte natuurplein' en 'Waterstaat – Beek'.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen met maximaal 2 rijstroken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg', een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, tuinen, erven en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden betreft de locatie waar er sprake is van de sloop van de bedrijfswoning ter vervanging van een nieuwe vrijstaande woning. Ter plaatse van dit bouwvlak is derhalve maximaal één vrijstaande woning toegestaan.

In lijn met het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is voor de bouw van deze woning nabij de weg Het Laar een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een gevelweringsonderzoek voor het indienen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Hiertoe is in lijn met de planregels en verbeelding een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting akoestiek' opgenomen. Daarnaast geldt een voorwaardelijke verplichting voor voldoende waterberging, een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van een locatie specifiek onderzoek inzake spuitzonering, voorwaardelijke verplichting voor de realisatie, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing en voorwaardelijke verplichting sanering en nader onderzoek (bodem).

Wonen – Ruimte voor Ruimte

De voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, tuinen, erven en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het plan voorziet binnen deze bestemming in minimaal 3 woningen tot maximaal 6 nieuwe burgerwoningen. Hierbij worden de volgende opties geboden in het plan:

- Scenario A: de realisatie van drie vrijstaande woningen.
- Scenario B: de realisatie van zes twee-onder-een-kapwoningen.
- Scenario C: de realisatie van een vrijstaande woning en de realisatie van vier twee-onder-een-kapwoningen.

Binnen onderhavig juridisch planologisch kader wordt middels de opgenomen bouwvlakken, de aanduiding 'vrijstaand', de aanduiding 'twee-aaneen' en een maximumaantal wooneenheden, een flexibiliteit ingebouwd waarbij dus bij de bouwvlakken bepaald kan worden: of er wordt een vrijstaande

woning gerealiseerd, of er wordt een twee-aaneengebouwde woning gerealiseerd bestaande uit maximaal twee wooneenheden per bouwvlak. In lijn met deze aanduidingen geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 meter en 5 meter. Daarnaast geldt voor een vrijstaande woning een maximale inhoudsmaat van 900 m³ en voor een twee-aaneengebouwde woning een maximale inhoudsmaat van 900 m³. De voorgevels van de te realiseren woningen moet worden geplaatst conform de op de verbeelding opgenomen figuur 'gevellijn'.

In relatie tot het provinciale beleid geldt een voorwaarde wat betreft het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning en het vergunningsvrij bouwen bij het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning. Het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken- en het vergunningsvrij bouwen bij een twee-onder-een-kapwoning is uitgesloten en derhalve niet toegestaan.

Daarnaast gelden ter plaatse van de voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden dat diverse voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen. Het betreft onder andere de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Daarnaast geldt een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en bijbehorende voorziening, een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van nader onderzoek bodem en eventuele bodemsanering, een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van een locatie specifiek onderzoek inzake spuitzonering, een voorwaardelijke verplichting voor voldoende waterberging en een voorwaardelijke verplichting voor voldoende parkeervoorzieningen.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbelregel en algemene bouwregels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van afwijkende maatvoeringen en hydrologisch neutraal ontwikkelen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 – Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt rechtstreeks als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze op het plan in te dienen.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen op basis van een voorontwerp-plan. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Hiervan is geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan. Er wordt dan ook geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Wel heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het planvoornemen wordt ten behoeve van het vooroverleg een voorontwerp bestemmingsplan aangeboden bij de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio. De reacties zijn (samengevat) als volgt:

Reactie vooroverleg Veiligheidsregio Zuidoost

De locatie is gelegen binnen het 4 kilometer brede invloedgebied van de snelweg A2. Omdat de bestemming verder dan 200 meter verwijderd ligt van de snelweg is rekenkundig onderzoek van het groepsrisico niet nodig. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient er advies te worden gevraagd bij de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en kleine ontwikkelingen een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies is gedeeld. Een samenvatting van het advies is in de betreffende paragraaf opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1.4. Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor het verlenen van planologische toestemming voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Reactie vooroverleg Waterschap De Dommel

Het Waterschap kan instemmen met het bestemmingsplan. Dit plan gaat op een goede manier om met de waterhuishoudkundige belangen in de toekomstige situatie en het onderdeel water wordt geregeld in de regels. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt per saldo af. In overleg met het Waterschap is besloten om de Boschloop te betrekken bij het plangebied. Ter plaatse van de Boschloop wordt een Natuurvriendelijke oever (NVO) gerealiseerd. Conform OMGEVINGSVERORDENING wordt deze NVO bestemd als 'natuur'. Hierdoor maakt de NVO geen onderdeel uit van het landschappelijke inpassingsplan en de hemelwaterbergingsopgave. In overleg met het Waterschap is besloten om, ondanks de afname van bebouwd en verhard oppervlak, te voorzien in voldoende hemelwaterberging binnen het plangebied. Dit geschiedt met de realisatie van een omvangrijke poel.

Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant

In een vooroverlegreactie met als kenmerk 'C2301946/5132315, d.d. 6 september 2022' heeft de Provincie Noord-Brabant enkele opmerkingen geplaatst. Het betreft opmerkingen met betrekking tot 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' en 'situering van de kavels'. De reactie van de Provincie Noord-Brabant is als zodanig verwerkt in onderliggend bestemmingsplan en specifiek paragraaf 2.4, paragraaf 3.2 en paragraaf 3.3.1 en bijlage 2 tot en met bijlage 4.

Conclusie

De vooroverlegreacties hebben op enkele punten geleid tot aanpassingen. Het wettelijke vooroverleg kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken en verbeterpunten op te halen.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners nabij Het Laar 19-19a te Maarheeze. Een samenvatting van de omgevingsdialoog wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 11. De omgevingsdialoog is toegevoegd met een kort verslag, een impressie van het planvoornemen en een adressenoverzicht van omwonenden die kennis hebben genomen van het planvoornemen.

Initiatiefnemer is in december '23 langs de deuren geweest bij buurtbewoners nabij Het Laar 19-19a te Maarheeze. Onder het genot van een kop koffie zijn de plannen toegelicht middels de bestemmingsplan verbeelding, het landschappelijk inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Beide documenten zijn als bijlage bijgevoegd bij deze bestemmingsplan toelichting, namelijk bijlage 2 en bijlage 3. De betreffende deelnemers van de omgevingsdialoog hebben met interesse kennis genomen van de plannen. Alle deelnemers hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemer succes met het voltooien hiervan.

De deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming worden te zijner tijd in navolgend hoofdstuk omschreven.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerp van het wijzigingsplan is op 16 september 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Het Laar 19 - 19a te Maarheeze' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro vanaf 22 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. In de nota van zienswijzen is de reactie samengevat en beantwoord. Voor meer informatie zie bijlage 12.

De zienswijze heeft geleid tot een overleg tussen provincie en gemeente. De zienswijze en dit overleg hebben geleid tot diverse aanpassingen in de plantoelichting en enkele bijlagen behorende tot de toelichting. Daarnaast zijn aanpassingen gedaan in de planregels en verbeelding. Voor een overzicht van de diverse aanpassingen zie bijlage 12 nota van zienswijzen behorende tot de toelichting.

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op 9 december 2025 door de gemeenteraad van Cranendonck behandeld ter vaststelling.

Bijlagen

1. Impressie bestaande situatie Het Laar 19-19a
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Landschappelijk inpassingsplan & natuurontwikkeling
4. Berekening fysieke tegenprestatie
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Asbestinventarisatierapport
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
8. Diverse milieuonderzoeken
9. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
10. Flora & Fauna onderzoek
11. Omgevingsdialoog
12. Nota van zienswijzen
13. Bouwtitels Ruimte voor Ruimte (certificaten los bijgevoegd)