



Bestemmingsplan Hugten 5 Maarheeze

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

Hugten 5 Maarheeze

Aveco de Bondt BV

Boschstraat 35, 4811 GB Breda

T +31 76 522 52 62

www.avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Hugten 5 Maarheeze
projectnummer 204698
projectleider Marcel Volbeda

datum 18 september 2023
referentie 204698_AdB_RAP_0001_v1.2

opdrachtgever Ons Thuys Maarheeze B.V.

status Concept
versie 1.2
fase concept
auteur Toby van Baast

paraaf
gecontroleerd Marcel Volbeda





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend plangebied	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Beoogde situatie	5
2.3	Verkeer en -parkeren	7
2.3.1	Parkeren	7
2.3.2	Verkeer	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	12
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.2.2.1	Artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	14
3.2.2.2	Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap	16
3.2.2.3	Artikel 3.16 Natuur Netwerk Brabant	19
3.2.2.4	Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied	20
3.2.3	Ontwerp Omgevingsverordening Brabant	21
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Strategische visie Cranendonck 2009-2024	22
3.3.2	Landelijke klasse! Structuurvisie 2024	23
3.3.3	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	24
3.3.4	Nota Duurzaamheid 2020-2024 'Samen op weg naar een duurzaam Cranendonck'	25
3.3.5	Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck	26
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Bodem	28
4.3	Waterhuishouding	29
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.5	Ecologie	35
4.5.1	Natuurgebieden	35
4.5.2	Flora en fauna	36
4.6	Akoestiek	38
4.7	Bedrijven en milieuzonering	38
4.8	Geur en veehouderij	39
4.9	Externe veiligheid	41
4.10	Luchtkwaliteit	42



4.11	Kabels en leidingen	44
4.12	Besluit milieueffectrapportage	44
5	Juridische plantoelichting	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Opbouw van de regels	46
5.3	Regels	46
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	46
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	47
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	47
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	48
6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2	Economische uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek NNB
Bijlage 2	Effectenonderzoek NNB
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 7	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 8	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 9	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 10	Geuronderzoek



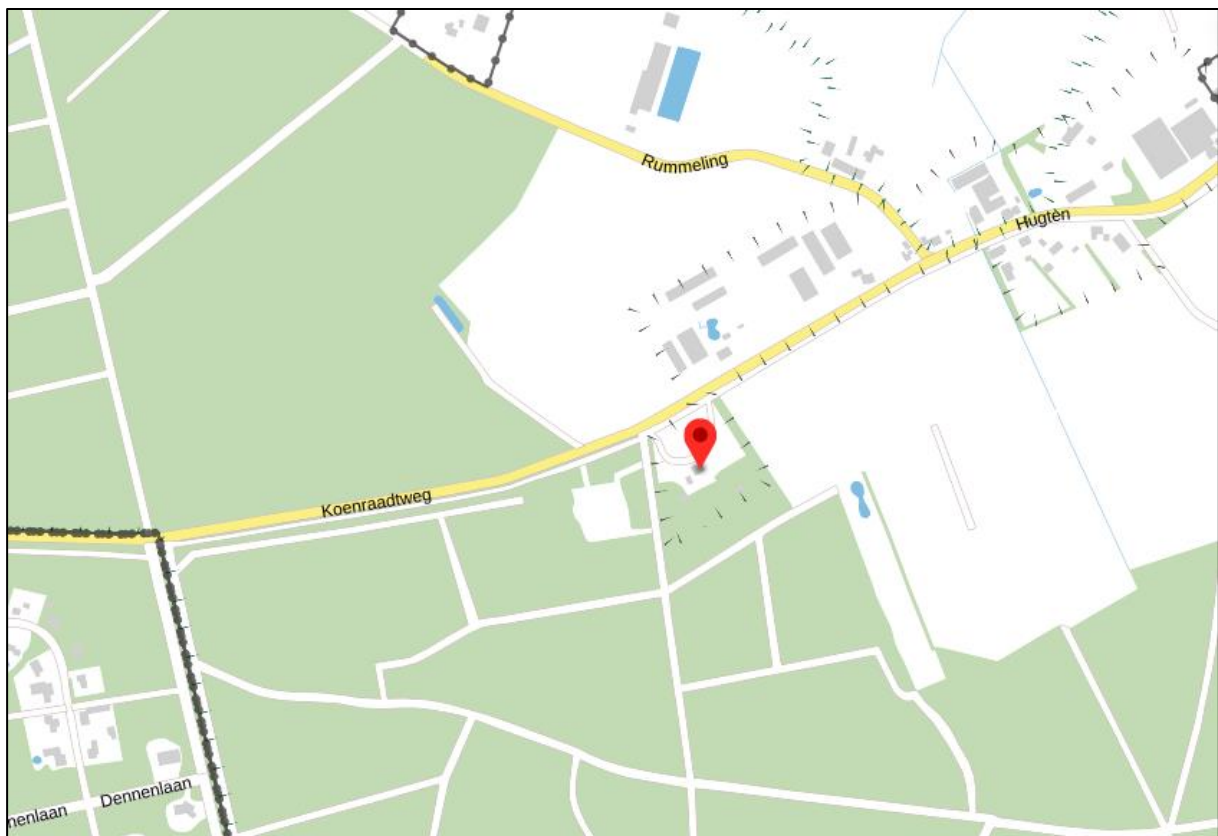
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande gronden gelegen aan het adres Hugten 5 te Maarheeze te herontwikkelen tot zorgvoorziening. In de tuin worden een drietal nieuwe gebouwen opgericht voor 24 uren zorg en ten behoeve van een hospice voor palliatieve zorg. Het totale perceel heeft een omvang van circa 16.000 m². Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie betreft het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 december 2009 in combinatie met het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 september 2011. De gronden ter plaatse van de bestaande woning hebben de bestemming 'Wonen'. De gronden die in gebruik zijn als tuin hebben de bestemming 'Natuur'. Het realiseren van een zorgvoorziening is binnen de voorgenoemde bestemmingen niet mogelijk. Om het initiatief mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Hiervoor dient onderhavig bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen buiten het centrum van Maarheeze. De locatie is gelegen aan de Hugten, de hoofdweg richting Maarheeze. Het plangebied is weergegeven op figuur 1.

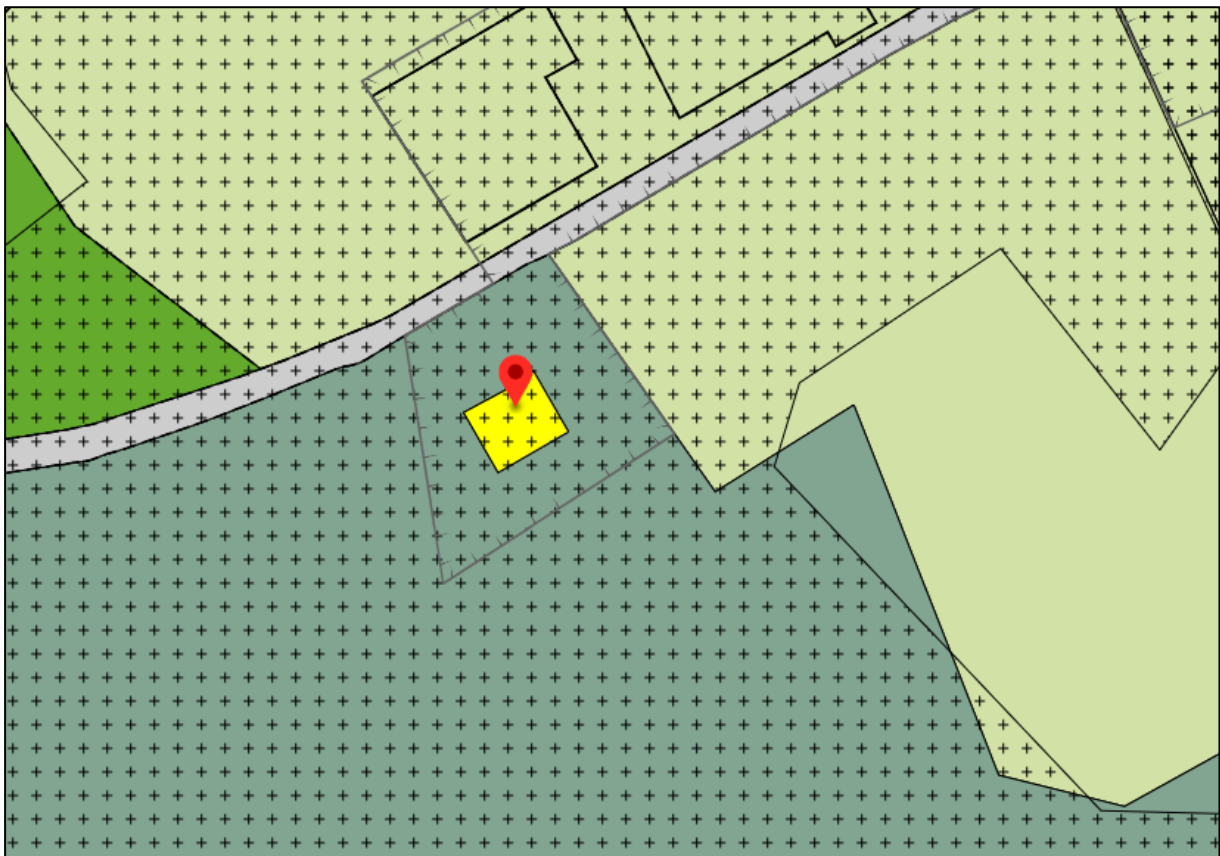


Figuur 1: Uitsnede plangebied waarbij de rode aanwijzer het plangebied aangeeft. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Vigerend plangebied

Toetsingskader

Voor het plangebied vigeren 2 bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voor de locatie betreft het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 december 2009 in combinatie met het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 september 2011.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Beoordeling

De huidige bestemmingen van de gronden binnen het plangebied zijn 'Wonen' en 'Natuur'. De voor wonen aangewezen gronden maken woningen en bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven mogelijk. De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur en bijbehorende voorzieningen. Om de zorgvoorziening mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het voorgenoemde bestemmingsplan.

Ter plaatse van het plangebied is ook een dubbelbestemming opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings)waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² dient archeologisch onderzoek verricht te worden.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende planvoornemen niet direct mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van onderhavige bestemmingsplan wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief aangetoond.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



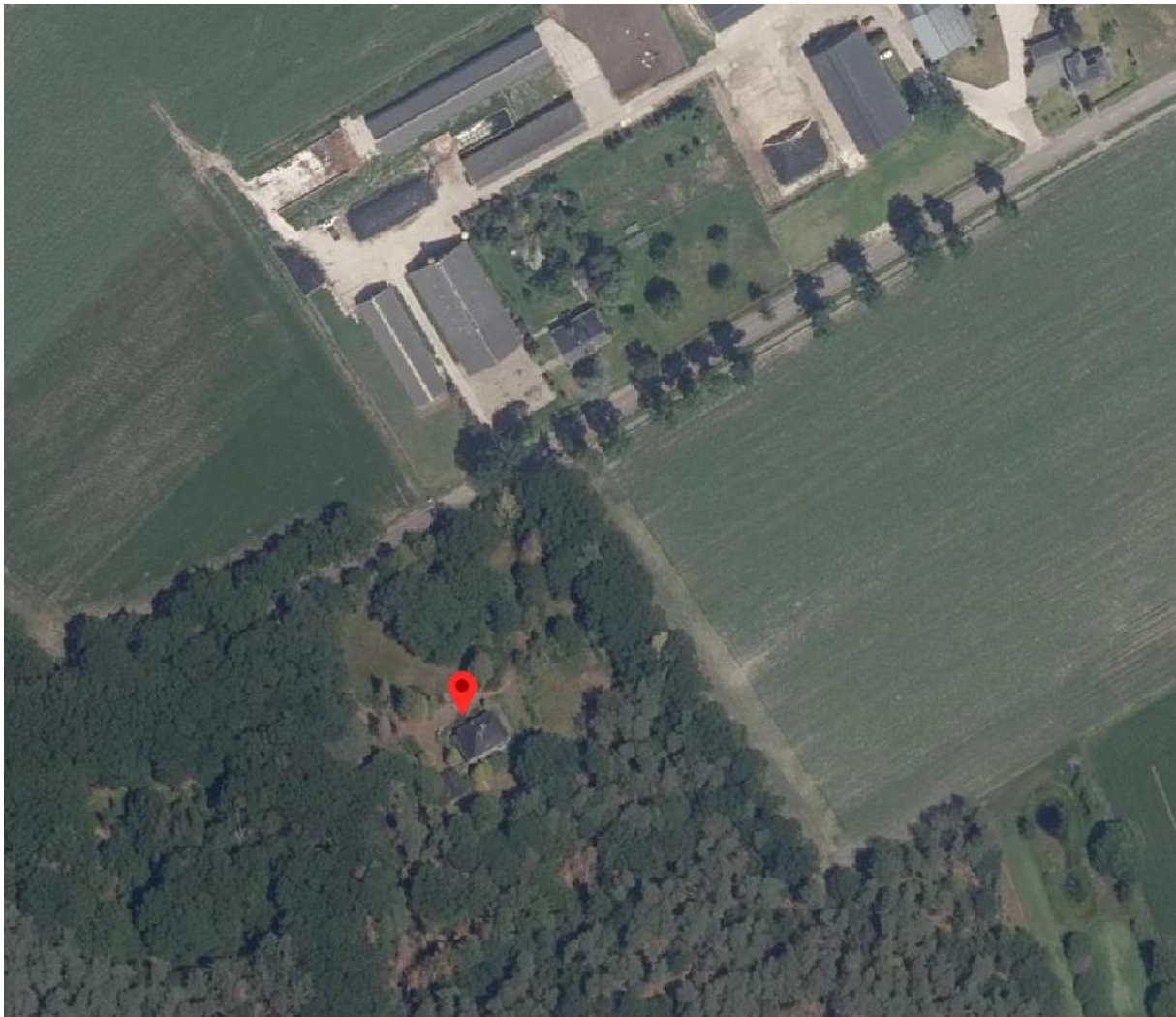
2 Planbeschrijving

Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het besluitgebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Hugten 5, circa 2,7 km ten oosten van de kern van Maarheeze. De onderzoekslocatie betreft een villa, ook bekend als Huize Hugten, en de tuin daar omheen en heeft een omvang van circa 16.040 m². De gronden binnen dit perceel staan kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie C, perceelnummer 1172. Op figuur 3 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto situering plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied wordt aan de zuid- en westkant omsloten door natuur behorend tot het natuurnetwerk Brabant. Het plangebied ligt tegen dit natuurnetwerk aan waardoor er speciale regels gelden met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen, zie hiervoor paragraaf 3.2.2. Ten noorden van het plangebied liggen 2 agrarische bedrijven, hier wordt in paragraaf 4.7 nader op ingegaan.



Figuur 4: Technische tekening bestaande villa. Bron: Compen Architecten, 2023.

De Villa heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 12 meter. De villa is in de gemeentelijke monumentenlijst genoemd als beeldbepalend pand. Dat wil zeggen dat het exterieur van deze villa zoveel als mogelijk behouden dient te blijven.

2.2 Beoogde situatie

Het voornemen is om Huize Hugten, inclusief de tuin, te herontwikkelen tot een woonzorgvoorziening voor mensen die tijdelijke verzorging nodig hebben (gemiddeld variërend tussen de 4 en 8 weken). Het betreft hier meerdere vormen van zorg:

- transferzorg. Deze vorm van zorg richt zich op mensen die in het ziekenhuis hebben gelegen, maar nog niet voldoende zijn opgeknapt om weer zelfstandig te wonen, dan wel de thuissituatie dit nog niet toelaat;
- palliatieve zorg. Dit is zorg voor mensen die ongeneeslijk ziek zijn met een korte levensverwachting;
- respijt zorg. Dit is zorg als mantelzorgers tijdelijk ontlast moeten worden en daarom een logeerafres of zorghotel zoeken

Er worden in de tuin enkele nieuwe gebouwen gerealiseerd die zoveel als mogelijk opgaan in het landschap. In twee daarvan komen voorzieningen met 24-uurs zorg voor in totaal 30 patiënten. Daarnaast wordt er in een separaat paviljoen een hospice ten behoeve van palliatieve zorg gerealiseerd. Deze hospice biedt plek aan 6 personen. Tot slot zal de bestaande villa worden getransformeerd naar een plek die mogelijkheden biedt voor een kantoorfunctie, dagbesteding, koken en samen eten. Daarvoor is een lichte horecafunctie wenselijk.

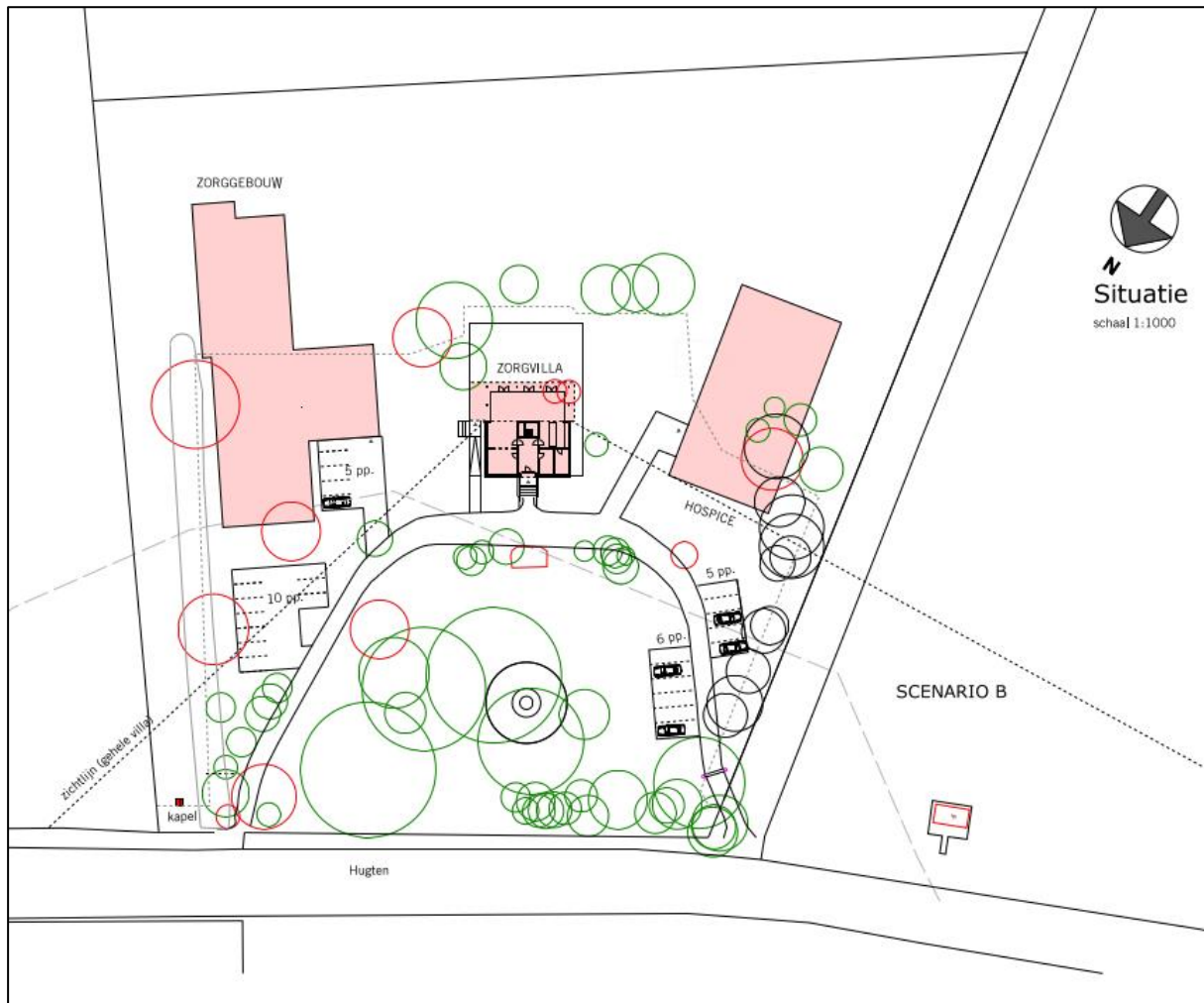
De paviljoens c.q. de nieuwbouw wordt zo ontworpen, dat deze ondergeschikt zijn aan de villa en passen in de omgeving. Het gaat om twee zorggebouwen, een hospice en de achterzijde van de bestaande villa.



De plannen bevatten de volgende toevoegingen:

- aanbouw bestaande villa
- nieuwbouw hospice
- nieuwbouw zorggebouw

De oppervlakte van bebouwing zal ongeveer 1.860 m² bedragen. In totaal wordt er 398 m² gesloopt. De te slopen objecten hebben geen enkele cultuurhistorische en/of architectonische waarde.



Figuur 5: Beoogde ontwikkeling Hugten 5. Bron: Compen Architecten, april 2023.

Het plan valt voor een klein gedeelte binnen het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB). Dit levert een klein deel verlies op voor het NNB-areaal. Het gaat om 928 m² gelegen aan de randen van het NNB op het terrein van de huidige woning. De natuurwaarde van dit gebied, welke op dit moment in gebruik is als 'tuin' is niet al te hoog. De landschapsstructuur van het NNB zal als gevolg van de voorgenomen plannen derhalve niet veranderen. Door het plaatsen van structuurrijke elementen zoals takkenrillen en vruchtdragende inheemse beplanting aan de randen van het bosgebied behorende tot het NNB kan de landschapsstructuur aan de randen van het bos opgewaardeerd worden. De belevingswaarde van het NNB wordt als gevolg van de voorgenomen plannen niet aangetast.



2.3 Verkeer en -parkeren

2.3.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een ruimtelijk plan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

De gemeente Cranendonck heeft geen parkeernota waarbinnen de parkeernormen worden bepaald. Er wordt in de beoordeling aangesloten bij de parkeernormen van de CROW. Voor de beoogde ontwikkeling bestaan geen separate parkeernormen. Er is daarom aangesloten op de parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingshuizen. De norm zal hierbij naar verwachting te hoog zijn gezien het kleinschaligere karakter van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de gangbare verpleeg- en verzorgingshuizen. Gemeente Cranendonck wordt op grond van CBS gegevens een verstedelijkinggraad toegekend als ‘weinig stedelijk’ en het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente. Hiervoor geldt voor verpleeg- en verzorgingshuizen een parkeernorm van 0,7 per wooneenheid. Binnen de beoogde ontwikkeling worden 36 zorgeenheden gerealiseerd binnen de. In totaal moet worden voorzien 25,2 parkeerplaatsen voor de zorgvoorzieningen. Figuur 5 laat zien dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet en voorziet in 26 parkeerplaatsen.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

2.3.2 Verkeer

Toetsingskader

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie die het planvoornemen met zich meebrengt dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. De cijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat gemeente Cranendonck wordt getypeerd als ‘weinig stedelijk’ en dat het plangebied in het buitengebied ligt.

Beoordeling

Voor de beoogde ontwikkeling geeft het CROW voor dit gebiedstype geen specifieke normen voor de verkeersgeneratie. Daarom hanteren we de normen voor servicewoningen met zorgvoorzieningen. Hiervoor gelden minimale (2,2) en maximale (3,0) cijfers voor verkeersgeneratie in verkeersbewegingen per etmaal. Bij de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het gemiddelde van de minimale en maximale verkeersgeneratie. De gemiddelde verkeersgeneratie bedraagt 2,6 vervoersbewegingen per etmaal. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op $(36 * 2,6)$ 93,6 voertuigen per etmaal. Hiervoor moeten ruime marges in acht worden genomen. De beoordeling vindt plaats op basis van 100 motorvoertuigen per etmaal. Via het plangebied draaien motorvoertuigen de Hugten op. Deze weg vormt de ontsluitingsweg voor de nieuwe zorgwoningen. Deze weg vormt de hoofdontsluiting in oostelijke richting vanuit Maarheeze. De capaciteit van de Hugten is voldoende om het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling te kunnen verwerken.

Conclusie

Het verkeer levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen



het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Voorziet het onderhavige besluit in stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Onderhavig ruimtelijk besluit voorziet ter plaatse van het plangebied in de realisatie van 36 zorgeenheden met zorgvoorzieningen en tevens een omzetting van de zorgvilla naar kantoor en is in totaal aan te merken als één woningbouwlocatie. Derhalve is deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied kent thans, naast de woonbestemming, overwegend een natuur bestemming. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van wooneenheden met zorgvoorzieningen niet mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

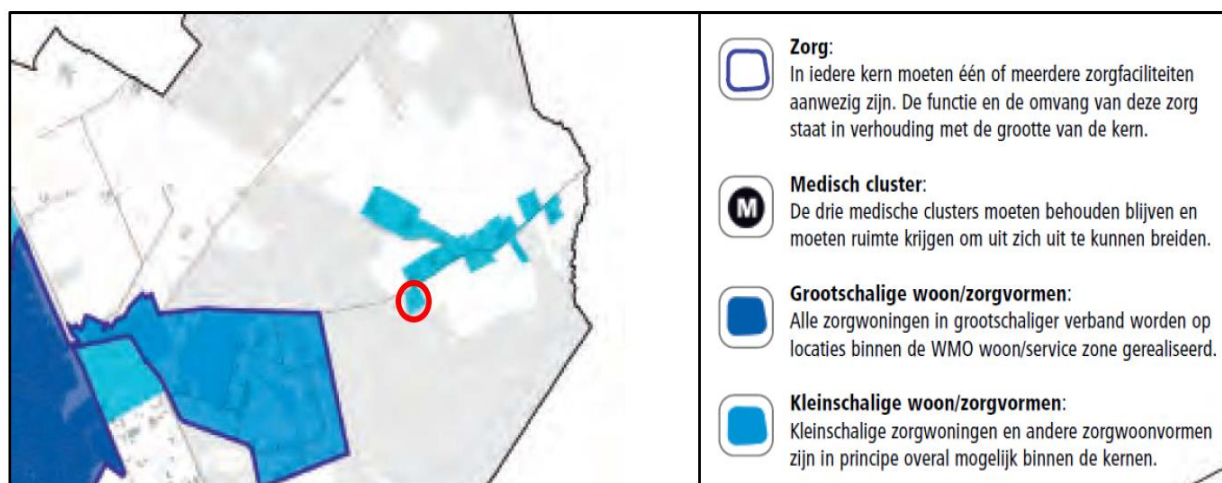
Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan



hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Binnen de strategische visie Cranendonck 2009-2024 zijn 5 focuspunten opgenomen, waarbij het plangebied behoort tot het focuspunt zorg. De focuspunten ten aanzien van de zorg richten zich vooral op het aanbod van voldoende woonvormen voor ouderen al dan niet in combinatie met het aanbieden van zorg. Het stimuleren van de zelfredzaamheid is een belangrijk focuspunt. Passende woningen is natuurlijk een belangrijk onderdeel om zelfredzaamheid mogelijk te maken. Verder is het verbeteren van de toegang tot zorgvoorzieningen een focuspunt. Hierbij ligt vooral de aandacht op de bereikbaarheid van de voorzieningen. Voor de voorzieningen zelf ligt de focus op meer aandacht voor de kwaliteit van de voorzieningen en minder de kwantiteit.

De structuurvisie 'Landelijke klasse!' borduurt voort op de Strategische visie Cranendonck 2009-2024. Ook in de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid ingestoken op de vijf thema's van de strategische visie. De gemeente Cranendonck zet in op de zelfredzaamheid van de burgers. Zo wil de gemeente ouderen langer in een 'eigen' woning laten wonen. Door het bouwen van levensloopbestendige woningen maar ook door het aanpassen van huidige woningen en het stimuleren van mantelzorg moet dat mogelijk zijn. De zorgvoorzieningen zijn kleinschalig en worden afgestemd op de wens van de gebruiker. Naast zorgcentra komen er andere kleinschalige woon- en zorgvormen voor ouderen en andere zorgbehoevende, zowel in de kernen als in het buitengebied.



Figuur 6: Uitsnede themakaart 'Zorg op Niveau'. Het plangebied is met een rode cirkel aangeduid. Bron: gemeente Cranendonck.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat geschikt wordt geacht voor kleinschalige woon/zorgvormen. Het initiatief voorziet niet in een vorm van wonen maar is wel een 24-uurs zorgvoorziening. De plannen richten zich op ca. 40 patiënten waarmee de voorziening als kleinschalig te beschouwen is. De ligging in het groen en de rustieke omgeving van de villa Hugten 5 is zeer bepalend voor de keuze van de locatie om de beoogde ontwikkeling te realiseren. De rustige en groene omgeving is nadrukkelijk onderdeel van het zorgplan en zal bijdragen aan het welzijn van de doelgroep.



De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. In de nota is een aanzet gegeven voor de actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en het bijbehorende woningbouwprogramma. Actualisatie is noodzakelijk vanwege een veranderende vraag op de woningmarkt, verdergaande vergrijzing en de decentralisatie van de zorg. Het omdenken zit er in dat niet alleen de kwantitatieve woningbouw van belang is maar zeker ook de kwalitatieve aspecten. Bij kwalitatieve aspecten speelt ook de doelgroep waar een bouwplan zich op richt een grote rol. Maar ook aspecten zoals duurzaamheid en sociale kwaliteit maken hier onderdeel van uit. Het voorkomen van verpaupering door o.a. leegstand, valt hier eveneens onder. Dit laatste gegeven speelt hier wel een rol. De villa is geen gangbare woning en leegstand dreigt voor het pand. De locatie ligt wat verder van het dorp Maarheeze en is daarmee niet geschikt om er bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen in te maken. Een functieverandering naar een zorgcomplex is daarom afweegbaar vanwege de behoeften voor zorg en de centrale ligging ten opzichte van de ziekenhuizen te Weert, Eindhoven, Helmond en Geldrop. Daarnaast is er geen hospice in de gemeenten Cranendonck en Someren aanwezig.

Het afwegingskader zoals opgenomen in het Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck vormt het primaire toetsingskader waarlangs het initiatief gelegd moet worden. Het initiatief heeft betrekking op een bestaande locatie waarmee voldaan wordt aan de basis van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte op regionaal niveau is hoog. Het aanbod van het beoogde zorgaanbod is gelimiteerd waardoor de behoefte hoog is. In de gemeente Cranendonck en zelfs in de regio is nauwelijks tot geen aanbod van dergelijke zorg aanwezig. De omgevingsdialoog zal nog gehouden worden zodra overgegaan kan worden naar meer concrete planvorming.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in 36 zorgeenheden binnen een zorgcomplex gericht op transferzorg, respijtzorg, ontlasten spoedeisende hulp (SEH), palliatieve en terminale zorg. Door vergrijzing geraken ook steeds meer ouderen tussen wal en het schip. Door vereenzaming komen steeds meer ouderen terecht in de spoedeisende hulp terecht (SEH). De behoefte aan opvang van deze patiënten buiten het ziekenhuis groeit en er zijn nauwelijks zorgaanbieders in de regio die deze groep mensen kan opvangen. Het plan past derhalve ook binnen de kwalitatieve behoefte aan zorgeenheden binnen een zorgcomplex in gemeente Cranendonck en omgeving.

Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ex artikel 1.1.1 van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van art. 1.1.1 Bro kan worden aangemerkt dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plangebied kent thans een woon- en natuurbestemming. Het onderhavig ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van zorgeenheden gericht op normale, palliatieve en terminale zorg mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. Het plangebied is gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' van Maarheeze.



Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

De ontwikkeling betreft 36 zorgeenheden voor palliatieve zorg en 24-uurs zorg. De kwalitatieve aspecten van deze woonvorm betreffen rust, ruimte en stilte om zo het helingsproces te bevorderen. Ter plaatse komt ook een hospice. In een groene, rustige omgeving kunnen familie en vrienden samenkomen. Binnen bestaand stedelijk gebied is het niet mogelijk om zorgeenheden in het groen te creëren waar rust, ruimte en stilte geborgen kunnen worden. Het plangebied ligt ideaal ten opzichte van de ziekenhuizen in de regio (Eindhoven, Geldrop, Weert en Helmond), en is ook gemakkelijk bereikbaar voor eventueel bezoek vanwege de nabijheid van de A2. Verder is er sprake van een relatief goede openbaar vervoerverbinding. Maarheeze heeft een station en een buslijn rijdt via de Hugten. De dichtstbijzijnde bushalte is op circa 9 minuten lopen. Gezien het beoogde gebruik is een ligging in stedelijk gebied niet wenselijk en is de onderhavige locatie een geschikte locatie. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan zorgeenheden met zorgvoorzieningen en er is aangetoond dat het bestaand stedelijk gebied geen goed vestigingsklimaat biedt en dat onderhavige locatie een geschikte locatie is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.



Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 36 zorgenheden met zorgvoorzieningen, waardoor ingespeeld wordt op de regionale en lokale kwalitatieve behoefte. Het planvoornemen past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Het plangebied is voor een deel gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied' binnen het werkingsgebied 'Groenblauwe Mantel'. De gronden gelegen ten zuiden van de bestaande woning liggen binnen de structuur 'Natuur Netwerk Brabant'. Volgend uit de ligging van het gebied binnen deze twee structuren dient het initiatief getoetst te worden aan de regels die daarbij horen. De voorgenomen herontwikkeling tot een zorgvoorziening dient getoetst te worden aan paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening (Iov). Met behulp van artikel 3.5 t/m 3.8 worden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aangetoond. Daarnaast dient het planvoornemen aan artikels 3.16, 3.42 en 3.73 aangezien heb buiten bestaand stedelijk gebied ligt en duurzaamheid bij elk planvoornemen getoetst wordt.



Figuur 7: Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

3.2.2.1 Artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

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

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.



Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit betreft het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Het plangebied maakt gebruik van een bestaand bouwperceel.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.1.2. getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de bebouwing is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft mogelijk enkel nieuwe infrastructuur te worden aangelegd binnen het plangebied. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2. Voor het overige is aangetoond dat het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk (zie paragraaf 3.2.2.2), het energienetwerk en waterwegen heeft.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van 36 zorgeenheden met zorgvoorzieningen. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.



Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door invulling te geven aan een locatie met daarop deels leegstaande bebouwing. Verdere verloedering wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls. In paragraaf 2.4 wordt verder ingegaan hoe omgegaan wordt met het realiseren van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.2.2.2 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Toetsingskader

Lid 1

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.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen

Beoordeling

Ad. Lid 1

Voor het renoveren van de tuin is een inrichtingsplan gemaakt (zie figuur 8). Bestaande karaktervolle bomen blijven behouden. De biodiversiteit wordt bevorderd, zodat het leefgebied van aanwezige diersoorten blijft behouden. Er wordt een variatie aan zitjes toegevoegd in de schaduw en de zon voor bezoekers en patiënten. Er worden wandelpaden van verschillende lengtes aangelegd, die makkelijk aan elkaar te knopen zijn tot een langere ronde. Dit biedt wandelmogelijkheden naar ieders wens en vermogen. Hierin wordt een balans gezocht tussen toegankelijkheid voor de mensen met een rolstoel en de impact op de waterhuishouding.

De voortuin krijgt een formele en statige uitstraling, passend bij een villa. Dit kan door het gebruik van symmetrie en behoud van formele elementen, zoals een oprijlaan, fontein en vlaggenmast. Er wordt een gecultiveerde uitstraling van de landschapselementen beoogd. Denk daarbij aan de plaatsing en onderhoud van knip- en scheerhagen, rechthoekige bloemenstroken en gemaaid gras. Er wordt een doorzicht van de weg naar de villa gecreëerd, zodat ook omwonenden en voorbijgangers een blik kunnen werpen op de villa.

Omdat het voorterrein door de bestaande bomen en bos grotendeels beschaduwde is, wordt de aanplant van nieuwe bomen geminimaliseerd en optimaal gebruik gemaakt van de zonnige delen voor zitjes, waard- en drachtplanten en poelen. Het leefgebied van de poolkikker en alpenwatersalamander en andere soorten wordt verbeterd door een waterpartij met flauwe oevers in de zon aan te leggen. Aan de voorzijde wordt een natuurlijke speelplek toegevoegd voor (bezoekende) kinderen, indien mogelijk door gebruik te maken van gekapte bomen.

De achtertuin krijgt een meer natuurlijke uitstraling, omdat deze zijde aan het NNB grenst. De biodiversiteit wordt geoptimaliseerd. Het bestaande areaal bos blijft behouden. Dode bomen die een gevaar vormen worden gekapt. Hout kan in takkenrillen in het bos teruggeplaatst worden ter bevordering van schuilmogelijkheden voor dieren.

Dikke stammen kunnen eventueel verwerkt worden in het speelelement. Dode bomen die geen gevaar vormen worden afgetopt en blijven behouden ter bevordering van de biodiversiteit (staand dood hout is een belangrijke voedselbron voor bijv. de specht).



Figuur 8: landschappelijke inpassing. Bron: Orbis, mei 2023.

Op de plek van de gesloopte bebouwing wordt gemengd bosplantsoen aangeplant ter diversificatie van het bestaande bos. Langs de randen wordt een opgaande mantelzoom van begroeiing aangeplant met bloeiende en besdragende struiken ten behoeve van voedsel en nestgelegenheid van vogels. Ten behoeve van voedsel voor vleermuizen worden vloeiende lijnen en luw inhammen in het bosplantsoen worden aangebracht ter bevordering van het leefgebied van insecten. Er wordt een kruiden- en faunairijk grasland aangelegd ter bevordering van het leefgebied van insecten. Door de aanleg van bovengenoemde, waard- en drachtplanten, bloembollen, bloeiende struiken en bosplantsoen is er voor insecten een lange periode veel voedsel te vinden.

Het inrichtingsplan houdt rekening met de gebiedseigen kenmerken van de natuur en het landschap. Het betreft een aantoonbare verbetering van het landschap. Het inrichtingsplan wordt toegevoegd als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.



Ad. Lid 2

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap.

Binnen de regio van de Kempen is een aantal aspecten van de beleidsregel kwaliteitsverbetering van het landschap verder uitgewerkt in de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (24 augustus 2012). De gemeente Cranendonck is hierbij aangesloten.

De regio heeft ter operationalisering van deze beleidskeuze mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen ondergebracht in drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Omzetting van een woonbestemming naar een maatschappelijke functie is te classificeren als een categorie 3 ontwikkeling. Er zou aldus moeten worden berekend wat de bestemmingswinst is en 20% van dat bedrag dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de vigerende planologische situatie is sprake van een woonbestemming van 1.800 m². De rest van het perceel heeft een natuurbestemming. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 16.000 m². De oppervlakte van de natuurbestemming is dus 14.200 m². In onderstaande tabel wordt de basisinspanning berekend

Huidige planologische situatie			
Bestemming	Oppervlakte	Waarde per m ² in euro's	Totale waarde
wonen tot 1.000 m ²	1.000 m ²	250	€ 250.000,-
wonen meer dan 1.000 m ²	800 m ²	40	€ 32.000,-
Natuur	14.200 m ²	1	€ 14.200,-
Totaal			€ 296.200,-
Nieuwe planologische situatie			
maatschappelijk bebouwing	1.860 m ²	120	€ 223.200,-
tuin bij maatschappelijke bebouwing	6.798 m ²	25	€ 169.950,-
natuur (aanduiding nnb)	7.342 m ²	1	€ 7.342,-
Totaal			€ 400.492,-
Waardeontwikkeling			€ 104.292,-
Basisinspanning (20% van toename)			€ 20.858,40

Tabel 1: Berekening basisinspanning kwaliteitsverbetering landschap

Op basis van de stika-normen is een bestemmingswinst van €104.292,- berekend. Van dat bedrag dient 20%, €20.858,40 te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.



Realisatie van het voorliggende plan zal bijdragen aan kwaliteitsverbetering. Niet enkel wat betreft natuur(waarden), maar op vele punten. Want, zoals door de provincie Noord-Brabant omschreven: 'Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap. Bezien vanuit de ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling draagt ook de (beeld)kwaliteit van bebouwing bij aan de landschapskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering zal plaats vinden door de navolgende concrete acties, ingrepen en realisaties;

- slopen van niet waardevolle opstallen, alsmede alle andere vormen van ontharding;
- omvormen van de cultuurvijver naar een waardevolle natuurvijver;
- afkoppelen van regenwater van riool ten behoeve van de natuurvijver;
- maatregelen ter voorkoming van wateroverlast en verdorring, zoals een wadi;
- renoveren van de cultuurhistorisch waardevolle villa;
- renoveren van de tuin en de oprijlaan;
- renoveren van het oorspronkelijke kapelletje;
- de huidige energievoorziening op olie wordt gewijzigd in duurzaam en gasloos;
- alle nieuwbouw wordt gerealiseerd volgens het BENG-principe;
- er worden circulaire bouwmaterialen gebruikt;
- er wordt nieuwe natuur aangebracht ter compensatie en het 'meer in balans brengen' van de huidige flora;
- de tuin is openbaar toegankelijk;
- de nieuwbouw krijgt een beeldkwaliteit die passend is in het landschap.

Daarnaast is er sprake van meer algemene kwaliteitsverbetering op de navolgende terreinen:

- vergroten zorgaanbod en ontlasten reeds bestaande zorginstellingen/zorgverleners;
- aanbieden palliatieve en terminale zorg in de gemeenten Cranendonck en Someren;
- opwaarderen buitengebied door het verhogen van de landschaps- en cultuurhistorische waarden en het voorkomen van verpaupering en een positieve invloed op extensieve recreatie.

Hoewel bovenstaande maatregelenpakket niet exact financieel te duiden is, wordt dit geschat op ongeveer €200.000,- en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de basisinspanning van €20.858,40.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. De landschappelijke inpassing wordt verplicht in de planologische regeling en toegevoegd als bijlage bij de regels.

3.2.2.3 Artikel 3.16 Natuur Netwerk Brabant

Toetsingskader

Artikel 3.16 - Externe werking Natuur Netwerk Brabant

1. In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de [ecologische waarden en kenmerken](#) in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig [Artikel 3.22 Compensatie](#).
2. Op de overdraai van de wieken van een windturbine die buiten het Natuur Netwerk Brabant staat, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water.



Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd naast een natuurgebied dat behoort tot Natuurnetwerk Brabant. landschappelijke inpassing en inpassing in de bosrijke omgeving is zeer belangrijk. Er wordt niet direct ingegrepen in de bestaande natuur van het NNB maar er kan wel sprake zijn indirecte effecten. Door invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering conform het LIR zal een bijdrage geleverd worden aan de ambitie van een 'mooi buitengebied'. Het versterken van het landschap met behulp van de landschappelijke inpassing zal beperkt mogelijk zijn gezien de ligging in een bestaand bosgebied. Het zo goed mogelijk in stand houden van het bos is een primaire doelstelling. De negatieve effecten op het NNB gebied worden zo veel beperkt.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie veranderen. Dit is middels een zogenaamd "nee, tenzij-onderzoek" nader onderzocht. Het plan valt voor een klein gedeelte binnen het Natuur Netwerk Brabant. Dit levert een klein deel verlies op voor het NNB-areaal. Het gaat om 928 m² gelegen aan de randen van het NNB. Als gevolg hiervan zullen de huidige natuurwaarden binnen de onderzoekslocatie afnemen of zelfs verdwijnen. Het oppervlak van het NNB wat verloren gaat, dient gecompenseerd te worden

De aantasting van het Natuur Netwerk Brabant is, met 928 m² kleinschalig. Vooralsnog wordt uitgegaan van financiële compensatie. Het natuurnetwerk op de onderzoekslocatie valt onder het natuurbeheertype 'Dennen-, eiken- en beukenbos' (code N15.02). Het natuurnetwerk binnen de onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 8.100 m² en een ontwikkeltijd van naar schatting tussen 25 en 100 jaar. Het oppervlak wat verloren gaat, dient gecompenseerd te worden met een toeslag van 2/3. Dit komt overeen met een te compenseren oppervlak van 928 m² x 1 2/3e = 1.547 m². De financiële opgave per verloren hectare natuur in Noord-Brabant bedraagt €100.000,-. Dat maakt het te compenseren bedrag 0,1547 x €100.000,- = € 15.470,-. Dit bedrag dient uiterlijk zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan gestort te worden in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling.

Conclusie

Er wordt geen afbreuk gedaan aan het NNB gebied en de negatieve effecten worden financieel gecompenseerd.

3.2.2.4 Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Toetsingskader

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - i. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - ii. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - iii. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
 - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - i. een kantoor met baliefunctie;
 - ii. lawaaisport;
 - iii. mestbewerking.



2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
 - a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
 - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
 - a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
 - c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Beoordeling

Op ruimtelijke gebied bevat het gemeentelijk beleid geen beleidskader aan de hand waarvan gezegd kan worden dat het ontwikkelen van een zorgcomplex gericht op transferzorg, respijtzorg, ontlasten spoedeisende hulp (SEH), palliatieve en terminale zorg, gewenst of ongewenst is. Het initiatief vormt op zichzelf geen risico voor de gezondheid in de omgeving en door het beoogde hergebruik van de incourante villa wordt verpaupering voorkomen. Ten aanzien van het voorkomen van parkeeroverlast zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Gevaarlijk of hinderlijk verkeer zal als gevolg van het initiatief niet optreden. Daarnaast is in paragraaf 3.2.2.2. aangetoond middels een effectenstudie en een akoestisch onderzoek dat negatieve effecten op het omliggende NNB gebied zijn uitgesloten en dat er kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd. In hoofdstuk 4 worden de (milieu) effecten van het planvoornemen op de omgeving weergegeven. Ook hieruit blijkt dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting zoals aangegeven in het ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck. Verder worden er geen specifieke gemeentelijke eisen gesteld aan een zorgcomplex met verschillende type zorg. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de uitgangspunten zoals genoemd in artikel 3.73.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Brabant

Toetsingskader

Op 23 maart 2021 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in ontwerp ter inzage gelegd. De Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. Provinciale Staten stellen de Brabantse Omgevingsverordening naar verwachting eind 2022 vast waarna deze gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treedt.

Volgens de methodiek van diep-rond-breed uit de Brabantse omgevingsvisie wordt gekeken naar de effecten van een ontwikkeling op omliggende waarden en functies en hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. De intensiteit van 'diep, rond en breed kijken' verschilt per geval. Het is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken.

- Diep (de gelaagdheid): kijk niet alleen naar zichtbare effecten, maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat onder de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen. Het is een samenhangend systeem waarin het maken van slimme combinaties de oplossing biedt. De sociale en technologische innovaties gaan zo snel dat de tijd een belangrijke factor is om een strategie te bepalen. Iets wat nu niet slim is om te doen, kan dat in de toekomst wel zijn. De gelaagdheid komt terug in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.



- Rond: kijk niet sectoraal en stel de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit. Rond kijken komt terug in artikel 3.8 van de Interim omgevingsverordening (meerwaardecreatie);
- Breed: ga voor grote betrokkenheid en brede participatie van belanghebbende partijen zoals organisaties, Brabanders en bedrijven met visies, meningen, wensen, ideeën en belangen. De verordening heeft geen toetsingsartikel opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk namelijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier dus. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen.

Beoordeling

De manier van denken met betrekking tot het diep, breed en rond kijken sluit aan bij de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.2.2.1). In artikel 3.5 is opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (3.6);
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (3.7) (diep kijken)
- c. meerwaardecreatie (3.8) (rond kijken)
- d. participatie van belanghebbende partijen (breed kijken).

Participatie van belanghebbende partijen (breed kijken)

Het gemeentelijke - en provinciale ontwikkelperspectief voor het buitengebied wordt met het planvoornemen behartigd omdat er ruimte wordt gegeven aan een maatschappelijke opgave en er gelijktijdig aandacht wordt besteed aan het versterken van de kwaliteit van het buitengebied. Gedurende het bestemmingsplan traject wordt vanzelfsprekend uitgebreid dialoog gevoerd met de provincie, gemeente, adviseurs in duurzame ontwikkeling en omwonenden en zijn de diverse visies, meningen, wensen, ideeën en belangen afgewogen. Het optimale resultaat van de dialoog zal neerdalen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

De omgevingsverordening ligt ter inzage en is nog niet vastgesteld. Met de interim omgevingsverordening, die grotendeels overeenkomt met de omgevingsverordening, is aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten. Hiermee vormt de omgevingsverordening geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie Cranendonck 2009-2024

Toetsingskader

De Strategische visie is in 2009 opgesteld. Bij de totstandkoming is gekozen voor een dynamisch proces waarbij een groot aantal personen zijn betrokken, waaronder raadsleden, ondernemers, bewoners en maatschappelijke organisaties. In de Visie zijn vijf thema's benoemd. Deze zijn:

- Wonen en leven
- Werk en economie
- Recreatie en toerisme
- Onderwijs
- Zorg



Voor iedere thema zijn focuspunten benoemd. Dit zijn de richtingen waar de gemeente zich op gaat focussen voor de onderscheiden thema's. Voor het nu voorliggende initiatief is het thema 'Zorg' natuurlijk de belangrijkste. Gezien de bijzondere ligging van de locatie tegen een belangrijk bosgebied geeft ook het thema 'Recreatie en toerisme' aanknopingspunten. Het omliggende bosgebied maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant.

Recreatie en toerisme

Voor dit onderwerp worden verschillende focuspunten benoemt. Er is één focuspunt die, gezien het initiatief, van belang is. Het bewaken van het groene en rustieke karakter van de gemeente is een focuspunt. Het groene en rustieke karakter van de gemeente is onderdeel van de identiteit van Cranendonck. De recreatieve en toeristische sector kan zich ontwikkelen maar moet aansluiting zoeken bij en niet ten koste gaan van deze identiteit.

Zorg

De focuspunten ten aanzien van de zorg richten zich vooral op het aanbod van voldoende woonvormen voor ouderen al dan niet in combinatie met het aanbieden van zorg. Het stimuleren van de zelfredzaamheid is een belangrijk focuspunt. Passende woningen is natuurlijk een belangrijk onderdeel om zelfredzaamheid mogelijk te maken. Verder is het verbeteren van de toegang tot zorgvoorzieningen een focuspunt. Hierbij ligt vooral de aandacht op de bereikbaarheid van de voorzieningen. Voor de voorzieningen zelf ligt de focus op meer aandacht voor de kwaliteit van de voorzieningen en minder de kwantiteit.

Beoordeling

De situering van de villa Hugten 5 is zeker te omschrijven als groen en rustiek. Het is ook deze setting die de locatie aantrekkelijk maakt voor de beoogde zorg. In deze omgeving kunnen de mensen, overwegend zullen dat ouderen zijn, tot rust komen in een groene omgeving. De geboden zorg betreft onder andere een tijdelijk verblijf gericht op herstel waarna mensen weer terug naar hun eigen huis kunnen (transferzorg), het ontlasten van de spoedeisende hulp en het ontlasten van mantelzorgers (respijtzorg) door tijdelijk de zorg over te nemen. Het beleid van de gemeente richt zich primair op het faciliteren van zo lang mogelijk thuis wonen. Het bieden van transferzorg en respijtzorg is er vooral op gericht om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen. De locatie is door zijn setting ook zeer geschikt voor de palliatieve en terminale zorg die in de gemeente Cranendonck en de naastgelegen gemeente Someren nog niet voorhanden is.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de strategische visie Cranendonck 2009-2024.

3.3.2 Landelijke klasse! Structuurvisie 2024

Toetsingskader

De structuurvisie 'Landelijke klasse!' borduurt voort op de Strategische visie Cranendonck 2009-2024. Ook in de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid ingestoken op de vijf thema's van de strategische visie. In de structuurvisie is daar een zesde thema bijgekomen:

- Ontwikkelen naar Schaal - Wonen en leven
- Bedrijvigheid met Beleid - Werk en economie
- Grenzeloos Recreëren - Recreatie en toerisme
- Breed en Bereikbaar Onderwijs - Onderwijs
- Zorg op Niveau - Zorg
- Landelijke Klasse! - Ruimtelijke kwaliteiten

Zorg op Niveau

De gemeente Cranendonck zet in op de zelfredzaamheid van de burgers. Zo wil de gemeente ouderen langer in een 'eigen' woning laten wonen. Door het bouwen van levensloopbestendige woningen maar ook door het



aanpassen van huidige woningen en het stimuleren van mantelzorg moet dat mogelijk zijn. De zorgvoorzieningen zijn kleinschalig en worden afgestemd op de wens van de gebruiker. Naast zorgcentra komen er andere kleinschalige woon- en zorgvormen voor ouderen en andere zorgbehoevenden, zowel in de kernen als in het buitengebied.

Landelijke Klasse!

In Cranendonck liggen zeer veel verschillende natuurgebieden van heideontginning tot vennencomplexen. De gemeente hecht veel waarde aan het landschap, zowel in de kernen als in het buitengebied. Het is daarom belangrijk dat de landschappelijke waarden, het groene en rustieke karakter, het kleinschalige agrarische landschap en de natuurgebieden behouden en versterkt worden.

Beoordeling

Daar de structuurvisie voortborduurt op de strategische visie laat het beleid in beide plannen veel overeenkomsten zien. De beoordeling bij de strategische visie Cranendonck 2009-2024 is daarom ook op de structuurvisie van toepassing. Aan deze opmerkingen kan het navolgende toegevoegd worden. Het plangebied is gelegen in het gebied dat geschikt wordt geacht voor kleinschalige woon/zorgvormen. Het initiatief voorziet niet in een vorm van wonen maar is wel een 24-uurs zorgvoorziening gericht op:

- Transferzorg.
- Respijtzorg.
- Ontlasting spoedeisende hulp.
- Palliatieve zorg.
- Terminale zorg.

De plannen richten zich op circa 40 patiënten, waarvan circa 6 palliatieve/terminale patiënten, waarmee de voorziening als kleinschalig te beschouwen is.

De ligging in het groen en de rustieke omgeving van de villa Hugten 5 is zeer bepalend voor de keuze van de locatie om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het behoud van deze waarden (de identiteit van Cranendonck) staat daarmee hoog op de agenda.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.3 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

Toetsingskader

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. In de nota is een aanzet gegeven voor de actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en het bijbehorende woningbouwprogramma. Actualisatie is noodzakelijk vanwege een veranderende vraag op de woningmarkt, verdergaande vergrijzing en de decentralisatie van de zorg. Uitgangspunt voor het gemeentelijke woningbouwprogramma is de Regionale Agenda Wonen. Op grond van de regionale afspraken moeten in Cranendonck nog 680 woningen worden toegevoegd in de periode 2015-2024. In de periode 2025-2030 zijn naar verwachting nog eens 160 extra woningen nodig. De kwantitatieve woningbouwopgave is in de nota 'Omdenken in Cranendonck' verdeeld over de zes dorpskernen.

Beoordeling

De beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' is een instrument om het bouwen van woningen te ondersteunen. Het onderhavige initiatief voorziet niet in een woonfunctie. Het omdenken zit er in dat niet alleen de kwantitatieve woningbouw van belang is maar zeker ook de kwalitatieve aspecten. Bij kwalitatieve aspecten speelt ook de doelgroep waar een bouwplan zich op richt een grote rol. Maar ook aspecten zoals duurzaamheid en sociale kwaliteit maken hier onderdeel van uit. Het voorkomen van verpaupering door o.a. leegstand, valt hier eveneens onder. Dit laatste gegeven speelt hier wel een rol. De villa is geen gangbare woning en leegstand dreigt voor het



pand. De locatie ligt wat verder van het dorp Maarheeze en is daarmee niet geschikt om er bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen in te maken. Een functieverandering naar een zorgcomplex is daarom afweegbaar vanwege de behoeften voor zorg en de centrale ligging ten opzichte van de ziekenhuizen te Weert, Eindhoven, Helmond en Geldrop. Daarnaast is er geen hospice in de gemeenten Cranendonck en Someren aanwezig.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

3.3.4 Nota Duurzaamheid 2020-2024 'Samen op weg naar een duurzaam Cranendonck'

Toetsingskader

De Nota Duurzaamheid 2020-2024 is een actualisatie en concretisering inclusief een uitvoeringsplan, van de Duurzaamheidsnota Cranendonck 2015-2024. Met deze nota wordt beter aangesloten op het klimaatakkoord van Parijs. In de nota wordt duurzaamheid gedefinieerd als: "Duurzaamheid is leefbaarheid op de lange termijn. Duurzaamheid gaat over onze leefomgeving (schoon, gezond en veilig). Over hoe we met onze energiebronnen, grondstoffen, dieren en planten omgaan, én over hoe we met elkaar omgaan. Duurzaamheid is van ons allemaal. Inwoner, bedrijfseigenaar of medewerker binnen de gemeente Cranendonck. Raadslid of wethouder. Kind of volwassene. Duurzaamheid dat ben jij."

In de Nota Duurzaamheid 2020-2024 wordt gewerkt met de doelstelling dat alle activiteiten in de gemeente in 2050 klimaatneutraal zijn. Om dit te bereiken zijn de volgende doelstellingen per thema geformuleerd:

- energietransitie;
- materiaaltransitie;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- schone leefomgeving;
- duurzaam samen leven (welzijn).

Beoordeling

Door de aard en schaal van de gewenste ontwikkeling aan de Hugten 5 is niet op alle onderdelen invulling te geven. De mogelijkheden die wel benut kunnen worden komen aan de orde bij met name de bouwfase. Het betreft dan bijvoorbeeld het gebruik van circulaire bouwmaterialen, het gasloos bouwen (wettelijke verplichting bij nieuwbouw). De mogelijkheden om maatregelen te nemen in het kader van klimaatadaptatie (hitte, verdroging en wateroverlast) moeten afgewogen worden ten opzichte van de aanwezige natuurwaarden van de NNB (biodiversiteit). Maatregelen op het ene vlak kunnen ongewenste effecten hebben voor het andere duurzaamheidsdoel. In de huidige situatie wordt nog gestookt op olie. Dit zal in ieder geval beëindigd worden. Daarnaast worden de volgende uitgangspunten gehanteerd in de verdere uitwerking van de bouwplannen:

- De gebouwen zullen op een duurzamere wijze van verwarming worden voorzien, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp. De exacte wijze moet nog nader uitgezocht worden maar zal in ieder geval gasloos zijn.
- Er zal naar gestreefd worden dat alle gebouwen volgens het BENG-principe gerealiseerd gaan worden.
- Zonnepanelen zullen indien mogelijk toegepast worden. Door de situering in een bosrijke omgeving moet nog uitgezocht worden of er voldoende rendement haalbaar is.
- Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal aandacht zijn voor het gebruik van duurzame (circulaire) bouwmaterialen.

Conclusie

Binnen het planvoornemen zijn verscheidene duurzaamheidsmaatregelen getroffen en daarmee voldoet het planvoornemen aan de uitgangspunten van 'Nota Duurzaamheid 2020-2024'



3.3.5 Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

Toetsingskader

Het Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck is opgesteld om de transitie van het buitengebied in goede banen te leiden. Het Ontwikkelperspectief beoogd een nieuwe koers te bieden voor het buitengebied door het benoemen van de opgaven, kansen en ambities in relatie tot het buitengebied. Doelstelling is een duurzaam buitengebied te bereiken door transparant samenwerken tussen bewoners, ondernemers, organisaties en gemeente. De gemeente wenst ontwikkelingen die bijdragen aan de nieuwe koers te faciliteren. Hiertoe bevat het perspectief een afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Om de wensen, behoeften, maatschappelijke opgaven en de ambitie op elkaar af te stemmen en in balans te brengen is een afwegingskader geformuleerd op het 'ja, mits' principe.

- De bijdrage van het initiatief aan de ambities voor het buitengebied;
 - Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied.
- De effecten van het initiatief op de omgeving:
 - situering van het initiatief ten opzichte van gebiedswaarden;
 - natuurwaarden, landschapswaarden, hydrologische waarden, cultuurhistorische waarden, aardkundige en archeologische waarden.
- de effecten van het initiatief ten opzichte van omliggende functies en belangen;
 - o.a. geluid, geur, luchtkwaliteit, verkeer;
 - omgevingsdialoog.

De som van alle afwegingsaspecten moet als resultaat een positief kwaliteitssaldo opleveren. De effecten van het initiatief op de omgeving en de omliggende functies en belangen wordt behandeld in hoofdstuk 4. In de beoordeling van het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' wordt ingegaan op de bijdrage van het initiatief aan de ambities voor het buitengebied.

Beoordeling

Binnen het ontwikkelingsperspectief zijn ambities gesteld voor ontwikkelingen in het buitengebied van Cranendonck. Hieronder wordt de bijdrage van het initiatief voor iedere ambities uitgelegd:

- Mooi buitengebied
- Door invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering conform het LIR zal een bijdrage geleverd worden aan de ambitie van een 'mooi buitengebied'. Het versterken van het landschap met behulp van de landschappelijke inpassing zal beperkt mogelijk zijn gezien de ligging in een bestaand bosgebied. Het zo goed mogelijk in stand houden van het bos is een primaire doelstelling.
- Veilig buitengebied
- Door het beoogde hergebruik van de incurante villa wordt verpaupering voorkomen. Het verkeer kan op een veilige manier ontsloten worden in oostelijke of westelijke richting via de Hugten. Ten aanzien van het voorkomen van parkeeroverlast zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Gevaarlijk of hinderlijk verkeer zal als gevolg van het initiatief niet optreden.
- Gezond buitengebied
- Het initiatief vormt op zichzelf geen risico voor de gezondheid in de omgeving. Wel zal nog onderzocht worden of de locatie geschikt is voor vestiging gezien de nabijheid van intensieve veehouderijen. Aspecten zoals geur, fijn stof en endotoxine zal nog nader onderzocht worden. Niet alleen om aan te tonen dat er sprake is van een goed leefklimaat maar ook om aan te tonen dat de gewenste ontwikkeling geen belemmering vormt voor de mogelijkheden van deze bedrijven.
- Bereikbaar buitengebied
- Het initiatief zal gebruik maken van bestaande infrastructuur. Deze infrastructuur, met name de Hugten, heeft voldoende capaciteit om de toename van het verkeer af te handelen. De Hugten vormt de verbindingsweg



vanuit Maarheeze richting oostelijke richting. De weg heeft voldoende capaciteit om de matige toename aan verkeer te verwerken en er ontstaan dus geen onveilige situaties.

- Duurzaam buitengebied
- Waar mogelijk zal het initiatief hierin voorzien. Door de aard, omvang en locatie van het initiatief zullen de mogelijkheden beperkt zijn.

Conclusie

Het planvoornemen laat zien dat met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan een mooi, veilig, gezond en bereikbaar buitengebied. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de uitgangspunten van het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck'



4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Navolgend wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreinigingen er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening



houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

Beoordeling

In het kader van voorgenomen herontwikkeling en bestemmingsplanwijziging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het milieuhygienisch vooronderzoek bodem omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende terreindelen binnen een afstand van 25 meter. Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 5. Hieruit blijken de volgende resultaten:

- De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot sterk humeus. Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen in de bodem waargenomen.
- Voor de gehele locatie geldt dat de bovengrond (plaatselijk) licht tot sterk is verontreinigd met zink en verder licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, molybdeen en/of lood. De in eerste instantie in een mengmonster aangetoonde sterke verontreiniging met koper is na uitsplitsing niet meer aangetoond. De ondergrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium. Het grondwater is (plaatselijk) matig tot sterk verontreinigd met zink, licht tot matig verontreinigd met cadmium en licht verontreinigd met barium en naftaleen.
- Econsultancy adviseert om op termijn de aard en de omvang van de vastgestelde sterke verontreinigingen met zink ter plaatse van boring A14, A18 en E01 nader te onderzoeken.
- Voor de bovengrondse HBO-tank (oost en west) geldt dat in de bovengrond en in het grondwater géén verontreiniging met minerale olie of vluchtige aromaten is aangetoond.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie

Conclusie

In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. De saneringskosten worden gedekt door initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen



de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap De Dommel

Indien de verhardingstoename ten gevolge van het initiatief zal toenemen met meer dan 2.000 m² heeft volgens de eisen van waterschap De Dommel te worden voorzien in de aanleg en instandhouding van een retentievoorziening. Indien de verhardingstoename lager is dan 2.000 m² dient op basis van gemeentelijk beleid, vastgelegd in het rapport 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' een compensatieberging gerealiseerd te worden van 15 mm.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) 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 neerslag 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. 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 tussen 500 m² en 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 retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloed gebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beleid gemeente

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2021 t/m 2025 de invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater aangevuld met de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft voor het oppervlaktewater en een schone, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. In bijlage 3 van het vGRP 'Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces' is het beleid voor de hemelwater- en grondwaterzorgplicht opgenomen. In de uitwerking van het beleid is onderscheid gemaakt naar bestaand gebied en nieuw te ontwikkelen gebied. Hiervoor gelden de toetsingscriteria opgenomen in onderstaande tabel.

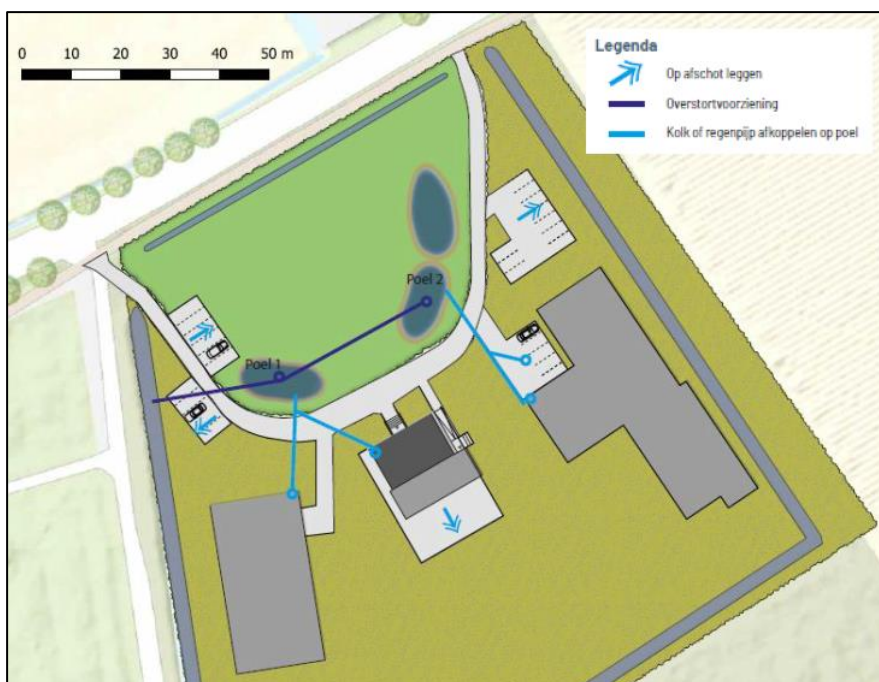
Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied	Inbreiding woongebied en wijziging van verhard oppervlak	Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom	Nieuwbouw en uitbouw bebouwing buiten de bebouwde kom	Uitbreiding bedrijventerrein	Rioolvervanging, herstructurering, wegrenovatie
Type gebied	Nieuw	Bestaand	Bestaand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

Figuur 9: Uitsnede tabel vGRP Cranendonck.

Beoordeling

Hemelwater

Econsultancy heeft een watertoets voor de ontwikkeling aan de Hugten 5 te Maarheeze opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 6. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 2.400 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 3.335 m². Conform het beleid van waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck is ten aanzien van de ontwikkeling en de toename van het verhard oppervlak een berging benodigd van ca. 144 m³ (2.400 m² x 0,06 m).



Figuur 10: Schematische weergave van de regenwaterafvoer. Bron: Orbis, 2023.

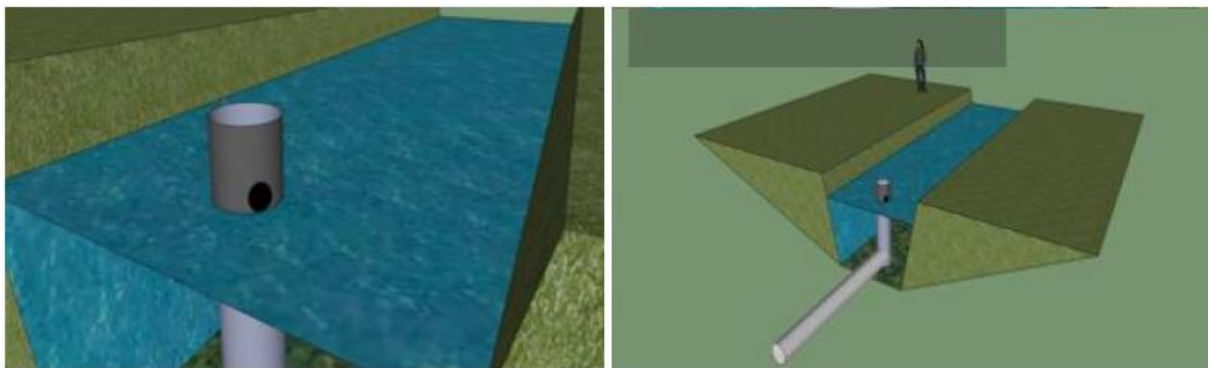
Nast de bestaande poel worden twee extra infiltratiepoelen aan weerszijde van de villa aangelegd. Deze hebben een gezamenlijke inhoud van 139 m³. Er wordt een ringsloot aangelegd voor de overloop. De bestaande poel



wordt niet gebruikt voor regenwateropvang. Vermoedelijk ligt in de bestaande poel een folie of een kleilaag die infiltratie van regenwater tegenhoudt. In de nieuwe infiltratiepoelen is dat niet het geval, zodat het water de grond in kan zijgen en zo het grondwater aanvult. De waterbergingscapaciteit van de bestaande ringsloot bedraagt bij benadering 1.783 m³. Waarmee ruimschoots aan de gewenste opvangcapaciteit van 144 m³ wordt voldaan.

Het regenwater wordt als volgt afgevoerd:

- De parkeerplaatsen langs de oprijlaan worden op afschot gelegd, zodat het regenwater het gras of struweel in stroomt en daar kan infiltreren.
- De oprijlaan wordt bol gelegd, waardoor het regenwater aan weerszijde de berm in loopt en daar kan infiltreren.
- Het regenwater van de overige verharde oppervlakten (inclusief daken) wordt via een buizensysteem richting beide poelen geleid. Daar kan het regenwater infiltreren in de bodem.
- In een incidenteel geval kan het voorkomen dat de opvangcapaciteit van de infiltratiepoelen onvoldoende is. Om overstromen van de infiltratiepoelen te voorkomen leggen we een overstortconstructie aan. De poelen worden onderling van oost naar west verbonden en vervolgens verbonden met de ringsloot. De overstortconstructie bestaat uit een kolk met afvoeropening op 10 cm onder het maaiveld (zie onderstaande afbeelding). Deze overstortconstructie zorgt dat de poelen niet overstromen.
- De bestaande ringsloot betreft geen A of B watergang en staat (voor zover bekend) niet in open verbinding met andere watergangen. Water wat via de overstortconstructie hierin terecht komt infiltreert dus in de bodem. Mocht bij de aanlegwerkzaamheden blijken dat er toch een open verbinding bestaat met andere watergangen, dan wordt de watergang voorzien van een dam. Op deze manier wordt geen water afgevoerd maar kan alles infiltreren in de bodem.



Figuur 11: voorbeelden van het principe van de afvoerconstructie

Vuilwater

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld en verwerkt. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders zijn. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal bij het verdere planproces tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning in overleg uitgewerkt worden.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. De waterbergende voorzieningen worden vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in de regels met een koppeling aan het landschappelijke inpassingsplan (bijlage bij de regels).



4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

De gemeente Cranendonck heeft in 2015 een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld in combinatie met de archeologische beleidskaart en een cultuurhistoriekaart. Hierop zijn de relevante archeologische en de cultuurhistorische waarden op lokaal niveau aangegeven. Een uitsnede van de archeologische waardenkaart is weergegeven op figuur 12.

Beoordeling

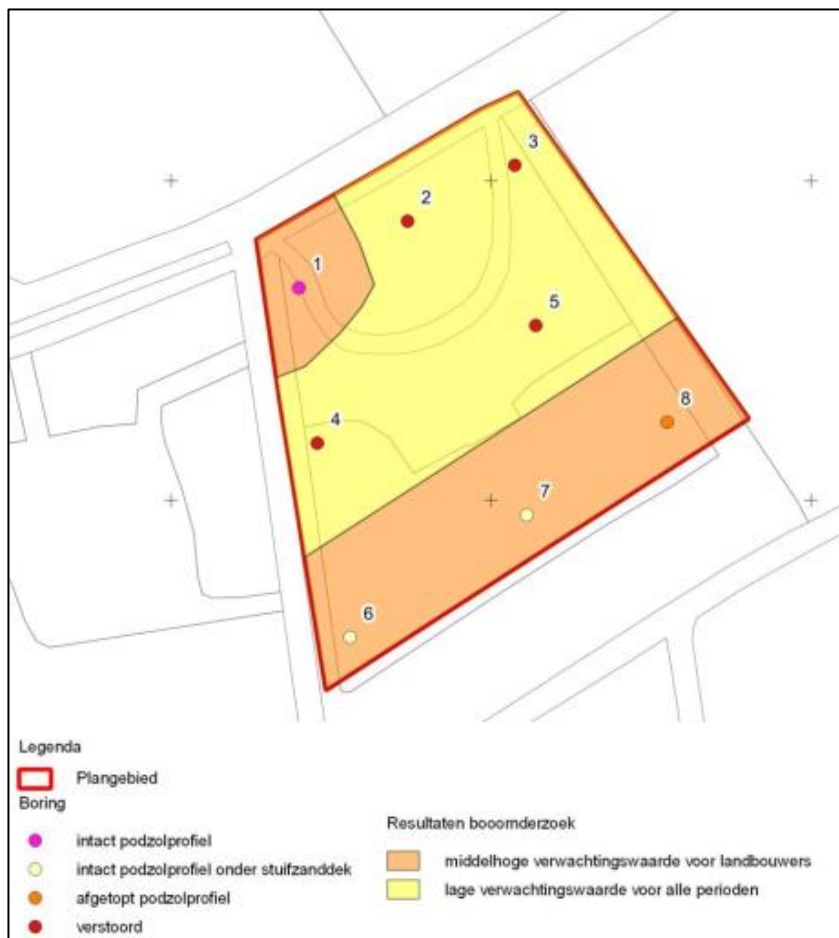
Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn de gronden binnen het plangebied gelegen binnen de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Archeologisch onderzoek is benodigd indien het bouwplan een oppervlakte betreft van meer dan 100 m². In onderhavige situatie is dat het geval.

Econsultancy heeft een archeologisch booronderzoek uitgevoerd (bijlage 5). De belangrijkste bevindingen en conclusies worden hieronder overgenomen.

Uit het verkennend booronderzoek komt naar voren dat de natuurlijke bodemopbouw in het plangebied bestaat uit dekzandafzettingen met in de top humusrijke podzolbodems. De dekzandafzettingen zijn verder afgedekt met een dun stuifzanddek. Bij vier van de acht boringen zijn nog (grotendeels) intacte haarpodzolprofielen aangetroffen. Bij de overige boringen is het bodemprofiel verstoord tot in de onderliggende C-horizont.

Op basis van de in het plangebied aangetroffen bodemprofielen wordt de gespecificeerde verwachtingswaarde voor het noordelijke en centrale deel van het plangebied bijgesteld naar laag voor alle perioden. Voor de noordwestelijke hoek en zuidelijke bosrand van het plangebied blijft de middelhoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten van landbouwers gehandhaafd.



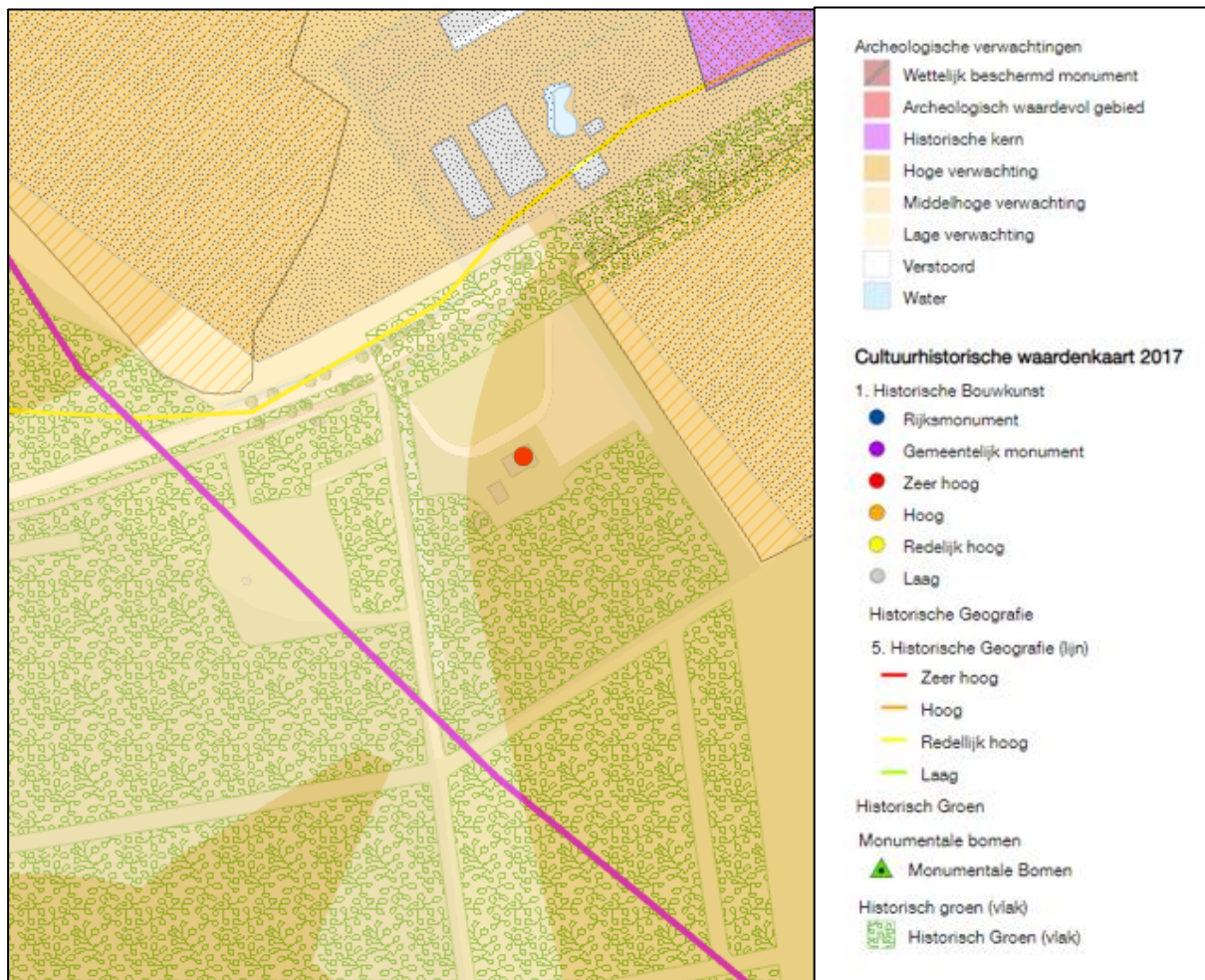
Figuur 12: Resultaten booronderzoek.

In het zuidelijke en noordwestelijke deel van het plangebied (de oranje zones op bovenstaande kaart) waar nog archeologische waarden worden verwacht, adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek.

Cultuurhistorie

voor wat betreft cultuurhistorie dienen op basis van onder andere de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Gemotiveerd dient te worden hoe met eventuele cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden in het planvoornemen. Binnen het plangebied zijn drie aspecten om rekening mee te houden. Ten eerste de bestaande villa. Deze wordt aangeduid als historische bouwkunst met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De villa wordt met de beoogde ontwikkeling omgevormd tot kantoor maar blijft wel behouden. Hiermee wordt er geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand, maar wordt deze juist behouden met de beoogde ontwikkeling. Ten tweede is ligt ten westen van het plangebied het cultuurhistorische ensemble Sterkselsche Aa ook deze blijft behouden en zal met de beoogde ontwikkeling niet worden aangetast. Ten derde bevindt zich rondom het plangebied een vlak met historisch groen. Het betreft bosbouw met een redelijk hoge waarde. Met de beoogde ontwikkeling wordt er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd in dit gebied. Hiermee wordt dit historisch groen

versterkt en daarmee wordt er met de beoogde ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde.



Figuur 13: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Cranendonck. Bron: erfgoedkaart omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Conclusie

Het plangebied is uitvoerbaar in het kader van archeologie en cultuurhistorie.

4.5 Ecologie

4.5.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de



Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb en richt zich onder meer op het verminderen van de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden en het versterken van de natuur.

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Weerter- en Budelerbergen & Ringselven, bevindt zich op circa 990 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied.

Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zoals bijvoorbeeld toename van licht, trilling of geluid zijn gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (± 990 m) in combinatie met de aard van de voorgenomen plannen niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten. Er is een AERIUS berekening uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 7(PM). Hieruit blijkt dat het gezien de planvoornemens en de daarbij vrijkomende versturende effecten in de vorm van stikstofdepositie, licht- en geluidsoverlast niet aannemelijk is en dat, gezien de afstand tot het natuurgebied, meetbare effecten te verwachten zijn. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen niet optreden bij de realisatie van het project.

Rondom het plangebied ligt een NNB gebied. In paragraaf 3.2.2.2. is aangetoond dat met het planvoornemen geen negatieve effecten zijn te verwachten op dit natuurgebied.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

4.5.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

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



Beoordeling

Door Econsultancy is in december 2020 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Rapportage daarvan is als bijlage 8 gevoegd bij deze toelichting. De resultaten zijn hieronder weergegeven

- Op basis van onderhavige Quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van grote gele kwikstaart, huismus, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, baardvleermuis, gewone grootoorvleermuis, bosvleermuis, franjestaart, rosse vleermuis, watervleermuis, hazelworm, levendbarende hagedis, alpenwatersalamander, heikikker, kamsalamander, poelkikker en mogelijk steenuil indien er in het broedseizoen van de steenuil versturende werkzaamheden plaatsvinden binnen de verstoringsafstand van de steenuilenkast.
- Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Voor de beoogde ontwikkeling is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de soorten die op basis van de Quickscan niet konden worden uitgesloten, dit aanvullend onderzoek is opgenomen als bijlage 9. Uit dit aanvullend onderzoek komt naar voren dat:

- Het plangebied is niet van belang voor de huismus, grote gele kwikstaart, hazelworm, levendbarende hagedis en kamsalamander. Ten aanzien van deze soorten worden er geen negatieve effecten verwacht.
- Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht
- De watergangen, vijver en omliggende struwelen en bosschages hebben een functie als voortplantings- en rustplaats voor de poelkikker en alpenwatersalamander. Bij werkzaamheden die invloed hebben op de vijver en/of omringende watergangen en de landhabitat, dienen maatregelen te worden getroffen om het doden en verwonden van desbetreffende soorten, en het verstoren van de poelkikker zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens dienen bij werkzaamheden die invloed hebben op de vijver en/of omringende watergangen en het landhabitat maatregelen te worden getroffen om voortplantings- en rustplaatsen van de voorgenoemde soorten te beschermen.
- Er dient ontheffing te worden aangevraagd ten aanzien van de gewone dwergvleermuis, baard-/Brandt's vleermuis, poelkikker en alpenwatersalamander. In een activiteitenplan dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden omschreven. Het activiteitenplan dient vervolgens te worden voorgelegd bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Brabant Noord), middels een ontheffingsaanvraag.

Conclusie

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het ligt in de lijn der verwachting dat een ontheffing Wetnatuurbescherming t.a.v. de vleermuizen, poelkikker en alpenwatersalamander zal worden verleend door het bevoegd gezag. Dat komt, omdat in de directe omgeving van het plangebied ruimschoots alternatiefleefgebied aanwezig is. Het plangebied is geen essentieel leefgebied voor



deze soorten. De eventuele aanwezigheid van voornoemde soorten staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Wet natuurbescherming derhalve niet in de weg.

4.6 Akoestiek

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Beoordeling

Uit akoestisch onderzoek van Econsultancy (bijlage 9) naar het wegverkeerslawaaï geldt dat ten gevolge van de Hugten geen overschrijding optreedt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 46 dB. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Wanneer er hogere waarden worden aangevraagd ten behoeve van het wegverkeerslawaaï en er daarmee ook aanvullende maatregelen en onderzoek wordt uitgevoerd vormt wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook geluidsoverlast op het achterliggende NNB-gebied behoeft geen verder onderzoek en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals zorgvoorzieningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt getypeerd als "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast



woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.” Het plangebied is gelegen in de omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van zorgeenheden met 24-uurs zorg en een hospice ten behoeve van palliatieve zorg mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De beoogde ontwikkeling wordt binnen de VNG brochure getypeerd als ‘verpleeghuizen’. Hiervoor geldt een milieucategorie van 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand van het agrarisch bouwvlak en de bestemmingsgrens ‘Maatschappelijk’ bedraagt bij benadering 28 meter. Binnen de eerste twee meter van de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn geen gebouwen toegestaan en zullen ook geen zorgactiviteiten uitgeoefend worden. De overschrijding van de richtafstand wordt daarom geen significant belang toegekend en de beoogde functie vormt daarmee geen belemmering voor de overige omliggende bedrijvigheid.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald om de effecten op het plangebied te bepalen. Het betreffen 2 intensieve veehouderijen aan de overkant van de Hugten. Voor intensieve veehouderijen geldt een milieucategorie van maximaal 4.1 met een richtafstand voor geur van 200 meter. Deze mag in gemengd gebied worden verkleind naar 100 meter. Aanvullend onderzoek in het kader van geur en veehouderij is in dit geval noodzakelijk en wordt verder behandeld in paragraaf 4.8

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uitgezonderd het geureffect van de 2 intensieve veehouderijen tegen over het plangebied gesteld kan worden dat er wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijf en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het geuraspect wordt behandeld in de geurparagraaf.

4.8 Geur en veehouderij

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de ‘omgekeerde werking’ van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel ‘voorgrondbelasting’ genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in navolgende tabel opgenomen.



Ligging geurgevoelig object	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ou _E /m ³	14 ou _E /m ³
Geen concentratiegebied	2 ou _E /m ³	8 ou _E /m ³

Tabel 3: standaard geurnormen in concentratiegebieden en buiten concentratiegebieden

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.

Beoordeling

Voorgroundbelasting

Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is gelegen in een door het Rijk aangewezen concentratiegebied, waardoor voor het plangebied, gelegen buiten de bebouwde kom, voor een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij voor de voorgroundbelasting een standaardnorm van 14 ou_E/m³ geldt. Artikel 6 van de Wgv stelt dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de gemeente Cranendonck in haar geurverordening een aangepaste geurnorm heeft vastgesteld.

Voor het aspect geur (geurhinder veehouderijen) geldt dat de veehouderij aan de Hugten 2 (tegenover plangebied) maatgevend is voor de geurbelasting. Het plangebied ligt binnen de richtafstand van de veehouderij. Er wordt niet voldaan aan de vaste afstand (>200 meter uit een intensive veehouderij). Daarom is een geuronderzoek benodigd. Onderzoek van Econsultancy (bijlage 10) toont aan dat de nieuwe geurgevoelige bebouwing buiten de 14 ou_E/m³ contour wordt opgericht.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is matig (3-14 ou_E/m³). Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio- aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn weliswaar veel veehouderijen gelegen, maar geen geitenhouderijen.

Uit het 'Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)' blijkt ook dat de kans op vermindering van de longfunctie, luchtwegklachten en het mogelijk optreden van longontstekingen voornamelijk optreden bij mensen die woonachtig zijn nabij 15 veehouderijen of meer (binnen een straal van een kilometer). Het gaat dan dus om concentratiegebieden van veehouderijen. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

Gemeenten hebben vrijheid bij de ruimtelijke afweging van belangen, blijkt uit uitspraken van de Raad van State. Indien het belang van volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen is afgewogen, maar een zwaarwegender belang is bij de realisatie van woningbouw, dan kan een gemeenteraad een bestemmingsplan vaststellen (o.a. 7 oktober 2020, Bernheze/Vorstenbosch, ECLI:NL:RVS:2020:2491, r.o. 4.3 en 4.4).



Gelet op de geruime afstand tot het plangebied tot geitenhouderijen, kan geconcludeerd worden dat eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen derhalve niet van invloed zijn op het ruimtegebruik binnen het plangebied. Tenslotte is op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico

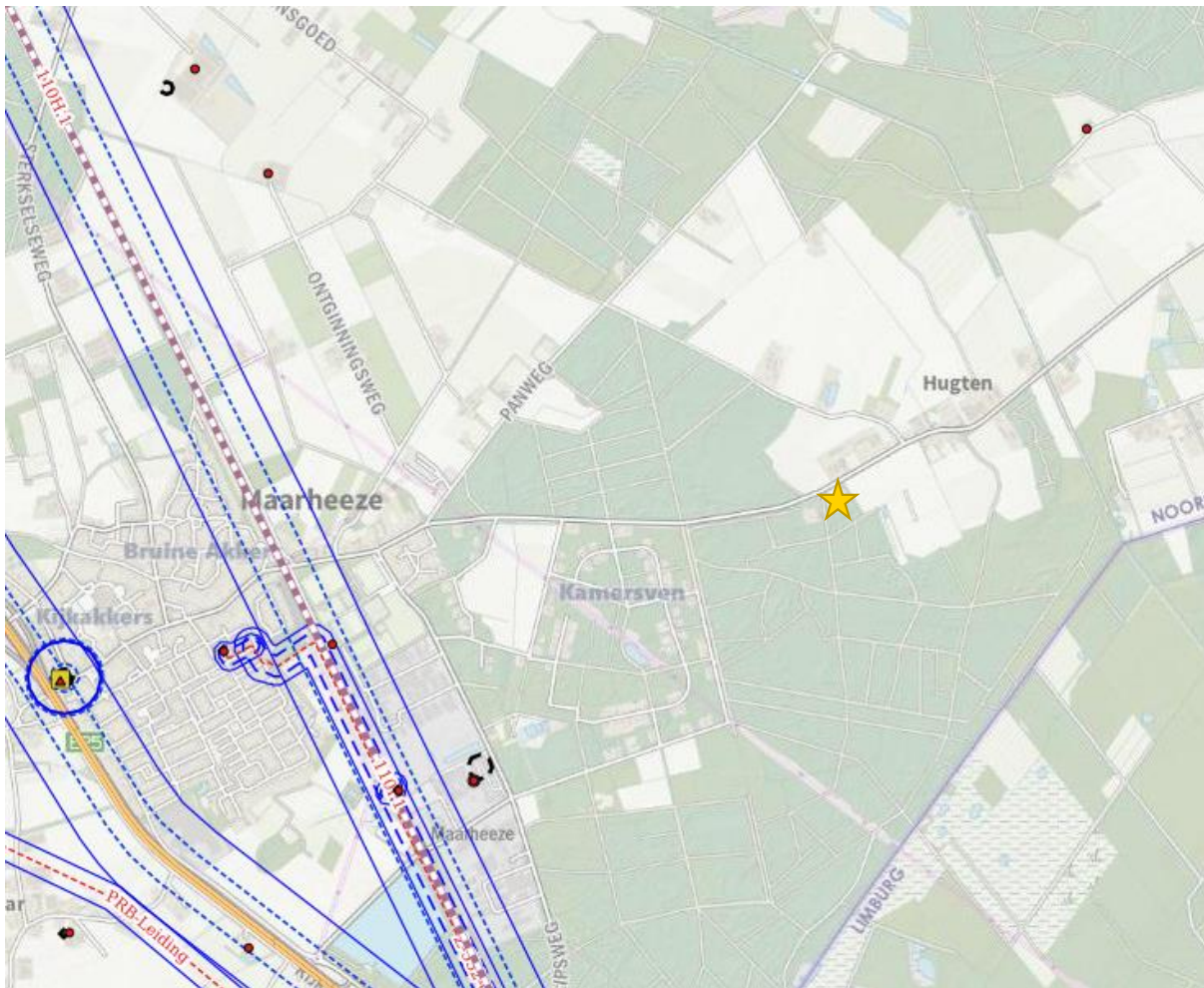
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied, gelijktijdig, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De orientatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies. Het groepsrisico is niet ruimtelijk weer te geven met contouren, maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groeps grootte van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de Fn-curve.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de signaleringskaart geraadpleegd. Op de onderstaande figuur is te zien dat er in de buurt van het plangebied geen gevaarlijke risicobronnen, buisleidingen en inrichtingen, aanwezig zijn.



Figuur 14: Uitsnede risico signaleringskaart met het plangebied aangeduid met een ster. Bron: ev-signaleringskaart.nl, 2023.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op een afstand van 1,8 km en betreft een opslag van propaan. Gezien de afstand tot het plangebied vormt dit geen belemmering. Verder liggen de dichtstbijzijnde basisnetroute en aardgasleiding in Maarheeze op een afstand van ca. 2,2 km. Ook deze liggen op grote afstand van het plangebied en vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit

moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

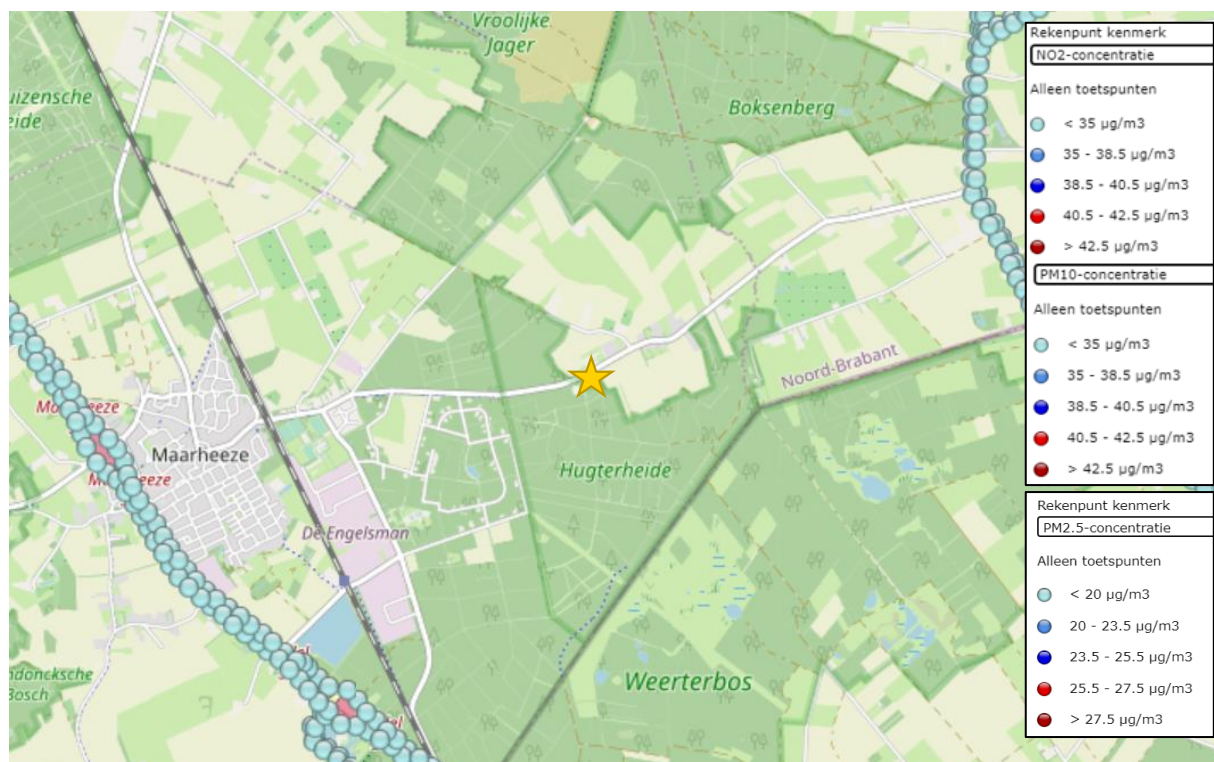
Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Naast de effecten van de voorgenoemde ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergegeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 36 zorgeenheden met zorgvoorzieningen buiten bestaand bebouwd gebied. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 15: Uitsnede NSL-monitoringskaart. Gele ster geeft plangebied bij benadering aan. Bron: NSL, 2022



Uit bovenstaande uitsnede van de NSL-monitoringskaart blijkt dat stikstof- en fijnstofconcentraties beneden de kritische waarden liggen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het besluitgebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

Toetsingskader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan zal nooit direct tot een directe m.e.r.-plicht of (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht leiden. Voor een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan kan alleen de vormvrije m.e.r.-beoordeling tot een m.e.r.-(beoordelings)plicht leiden.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan ontstaat als in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage:

- de activiteit wordt genoemd in kolom 1
- niet wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



Beoordeling

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 onderhavige situatie is er sprake van de bouw van een zorgvoorziening. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van een zorgvoorziening komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling betreft het bouwen van 36 zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Verder is categorie D11.2 van toepassing enkel in het geval dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. De locatie is gelegen in het buitengebied van Maarheeze. Op grond van het vigerend bestemmingsplan is wonen als functie toegestaan maar mag dit niet worden uitgebreid ten behoeve van de zorgeenheden. Het onderhavige bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling is qua aard en omvang aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1 van categorie D11.2. Toetsing van het planvoornemen aan het Besluit m.e.r. kan achterwege blijven.

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

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant. Deze milieuverordening is met de komst van de interim omgevingsverordening komen te vervallen. In paragraaf 3.2.2.2 en hoofdstuk 4. is aangetoond dat het plan geen negatieve effecten heeft op de omliggende gronden.

Conclusie

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is benodigd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in paragraaf 3.2.2.2 en hoofdstuk 4 uitgevoerd. Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.



5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Maatschappelijk

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden en, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorginstelling', zorginstellingen. Hierbij zijn voorzieningen t.b.v. extensief recreatief medegebruik, openbare dienstverlening, para-commerciële horeca en/of ondergeschikte detailhandel ten dienste van de zorginstelling toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. Het betreffen bouwregels ten aanzien van de bestaande bebouwing, voorzieningen van algemeen nut en ondergeschikte bouwdelen in relatie tot bouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen welke activiteiten onder het strijdig gebruik worden verstaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn specifieke regels opgenomen voor bepaalde gebieden. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen in een bouw-, aanduidings- en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen ten behoeve van welke onderdelen van een plan het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.



5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Hugten 5 Maarheeze'.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage zal liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen.

Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.





Bijlage 1 Akoestisch onderzoek NNB



Bijlage 2 Effectenonderzoek NNB



Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 4 Watertoets



Bijlage 5 Archeologisch onderzoek



Bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie



Bijlage 7 Quicksan Wet natuurbescherming



Bijlage 8 Aanvullend ecologisch onderzoek



Bijlage 9 Onderzoek wegverkeerslawaa



Bijlage 10 Geuronderzoek