

Bestemmingsplan Kerkstraat 15, Maarheeze

Gemeente Cranendonck

Bestemmingsplan

Kerkstraat 15, Maarheeze

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Regels

Verbeelding

1:1.000

Vastgesteld:

17 december 2019

Projectgegevens

TOE03-0458041-01D

REG03-0458041-01D

TEK03-0458041-01C

Identificatienummer

NL.IMRO.1706.BPMHZ5014-VAS1

Datum

30-10-2019

Opsteller(s)

RD

Projectleider

CS

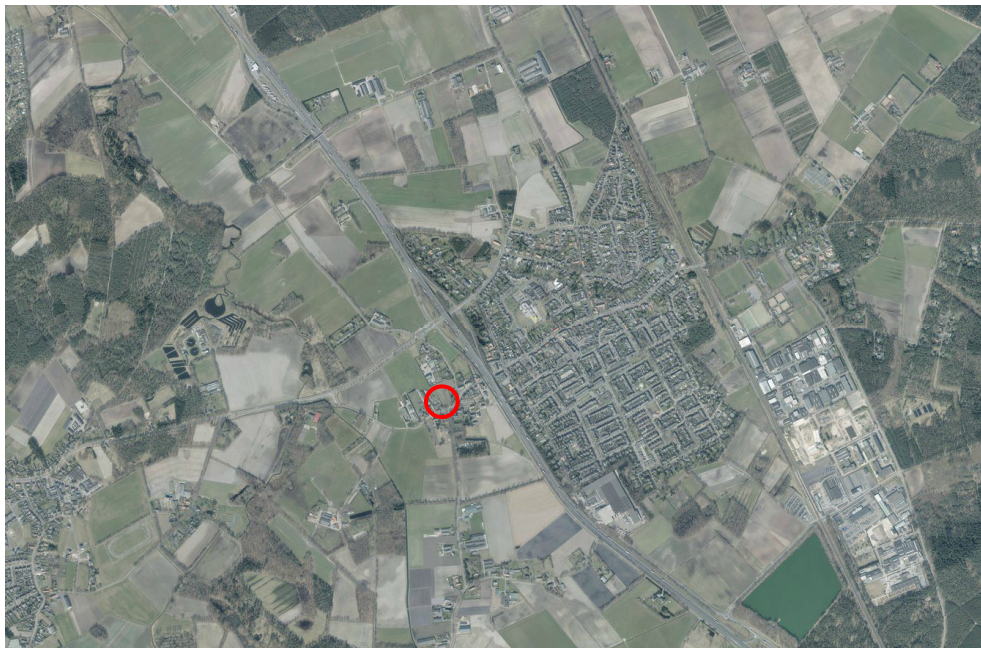
Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering	16
4.6	Verkeer en Parkeren	18
4.7	Flora en Fauna	19
4.8	Water	20
4.9	Archeologie & cultuurhistorie	20
4.10	Conclusies milieuhygiënische- en planologische aspecten	22
5	Juridische planopzet	23
5.1	Juridische planopzet	23
5.2	Bestemmingen	23
6	Haalbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijk	25

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek woon- en leefklimaat, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 29 oktober 2018
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze'



Ligging locatie Kerkstraat 15 Maarheeze (Globespotter 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Kerkstraat 15 is een bedrijf en een woning gesitueerd. Deze behoorden tot 2011 tot één en dezelfde eigenaar. In 2011 is het perceel met de bedrijfsgebouwen afgesplitst van de woning verkocht. De woning is daarmee niet meer als bedrijfs-woning in gebruik. De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' en heeft de bestemming 'Bedrijf'. De initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan heeft de intentie om de woning als burgerwoning te bestemmen. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Naast de woning maakt ook het bedrijf onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' zijn de activiteiten van het bedrijf niet volledig meegenomen. De bestemmingsomschrijving is te beperkt voor de activiteiten die plaatsvinden. Daarnaast is abusievelijk geen bouwvlak opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan is dan ook enerzijds opgesteld om het bedrijf te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Daarnaast wordt de woning voorzien van een woonbestemming.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft een gebied gelegen aan de Kerkstraat, ten westen van de kern Maarheeze. Het plangebied is gelegen in het oude centrum van Maarheeze, ten westen van de A2.

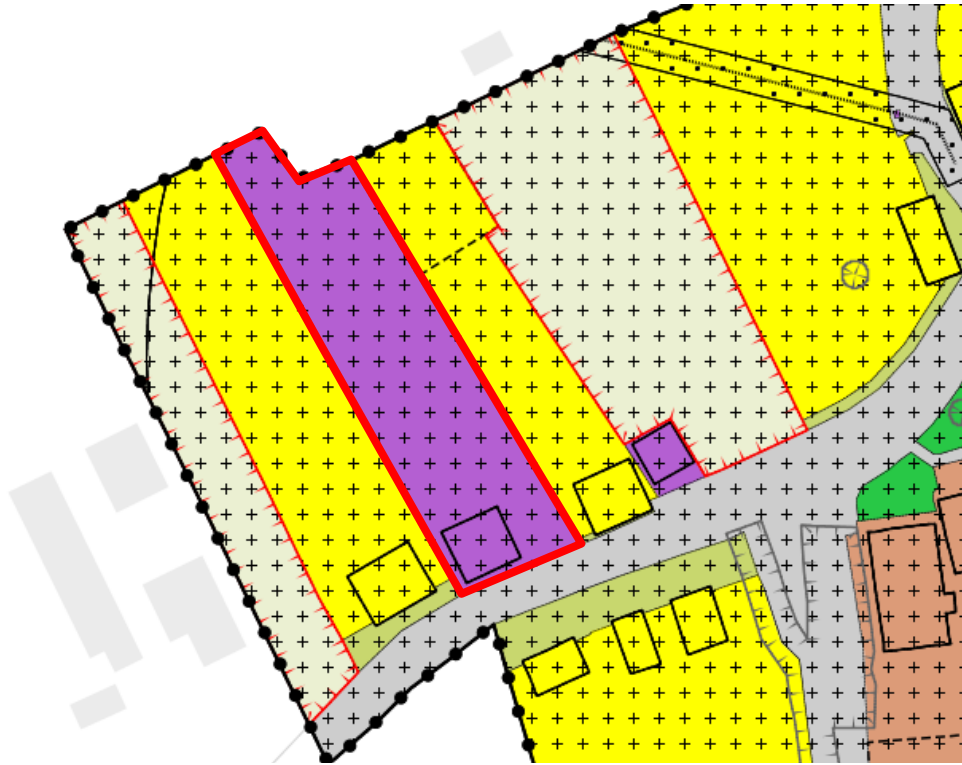
Het plangebied is gelegen tussen twee woningen. Aan de achterzijde grenst het perceel aan agrarische gronden. Het plangebied wordt ontsloten op de Kerkstraat, die overgaat in de Stationsstraat, die het centrum van Maarheeze vormt.



Begrenzing plangebied Kerkstraat 15 (Globespotter 2015)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf', daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Voor het plangebied is een specifieke aanduiding opgenomen, die de verhuur van motorvoertuigen mogelijk maakt.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' met in het rood de ligging van het plangebied

Door de gemeenteraad van Cranendonck is op 17 september 2019 het voorbereidingsbesluit wonen vastgesteld. In dit voorbereidingsbesluit worden regels gesteld met betrekking tot andere woonvormen dan de huisvesting van één huishouden per woning, waaronder onder andere kamerbewoning.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.



Entree MiFaSolex



Bestaande situatie Kerkstraat 15

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat. De Kerkstraat wordt gekenmerkt door woningen uit allerlei jaartallen variërend tussen 1800 en 2000. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een voormalige bedrijfswoning en een bedrijf. De woning is rond 1900 gebouwd.

Op het achterperceel staat een bedrijfshal waarin het bedrijf MiFaSolex in is gevestigd. De bedrijfshal van MiFaSolex kent een diepte van circa 60 meter en een breedte van circa 15 meter. De bedrijfshal wordt daarnaast ook als opslag van diverse bedrijfsgerelateerde goederen en voor stalling van de oldtimers en solexen gebruikt. Op de locatie worden tevens herstelwerkzaamheden aan de voertuigen verricht.

De hoofdactiviteit van MiFaSolex bestaat uit het organiseren van groepsuitjes met oldtimers (Daf33) en oldtimer bromfietsen (solex). De locatie dient in de meeste gevallen als start- en eindlocatie van de te rijden route. Naast de verhuur van de oldtimers is het bedrijfsgebied in gebruik voor andere activiteiten voor groepen/bedrijfsuitjes, waaronder een escape room, diverse workshops zoals een cocktailworkshop en de eventueel inhuur van andere activiteiten. Deze activiteiten zijn altijd in combinatie met de huur van de gemotoriseerde voertuigen. Daarnaast is de ruimte geschikt als vergaderruimte. Ondergeschikte horeca is onderdeel van het organiseren van groepsuitjes.

Foto's van de bestaande situatie zijn op pagina 4 weergegeven.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vindt er, voor wat betreft de woning, een gedeeltelijke bestemmingswijziging plaats. Aan de gronden waarop de woning en tuin zijn gelegen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend, zodat gebruik van de woning als burgerwoning mogelijk is. Voor de bouw- en goothoogte van de woning is aangesloten op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'. De standaard goot- en bouwhoogte is hier respectievelijk 7 en 10 meter.

Voor het bedrijfsgebied is met dit bestemmingsplan een op maat gemaakte bestemming voor het bedrijf opgenomen die aansluit bij de bestaande activiteiten van het bedrijf. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om motorvoertuigen te verhuren. Naast deze 'hoofdactiviteit' organiseert het bedrijf activiteiten voor groepen en bedrijfsuitjes, waaronder een escape room. Tevens is het mogelijk om een vergaderruimte te huren. Deze activiteiten zijn echter alleen in samenhang met de hoofdactiviteit (verhuur) mogelijk. Hiervoor worden namelijk arrangementen aangeboden. Ter ondersteuning van deze activiteiten is ondergeschikte horeca toegestaan. Deze activiteiten zijn opgenomen in een specifieke regeling binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Door het opnemen van een specifieke regeling voor het bedrijf, zijn de bestaande activiteiten in het bestemmingsplan geborgd.



Toekomstige situatie Kerkstraat 15 met in het geel de nieuwe woonbestemming (Globespotter 2015)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onderhavig bestemmingsplan maakt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning aan de Kerkstraat 15 in Maarheeze mogelijk en legt een passende bestemming voor het bedrijf MiFaSolex vast. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling hierop inspeelt.

Gezien de beperkte aard en omvang van het planvoornemen worden er op nationaal niveau geen uitspraken gedaan ten aanzien van het voorliggend initiatief.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. Het plangebied ligt volgens de Svro in het gemengd landelijk gebied.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

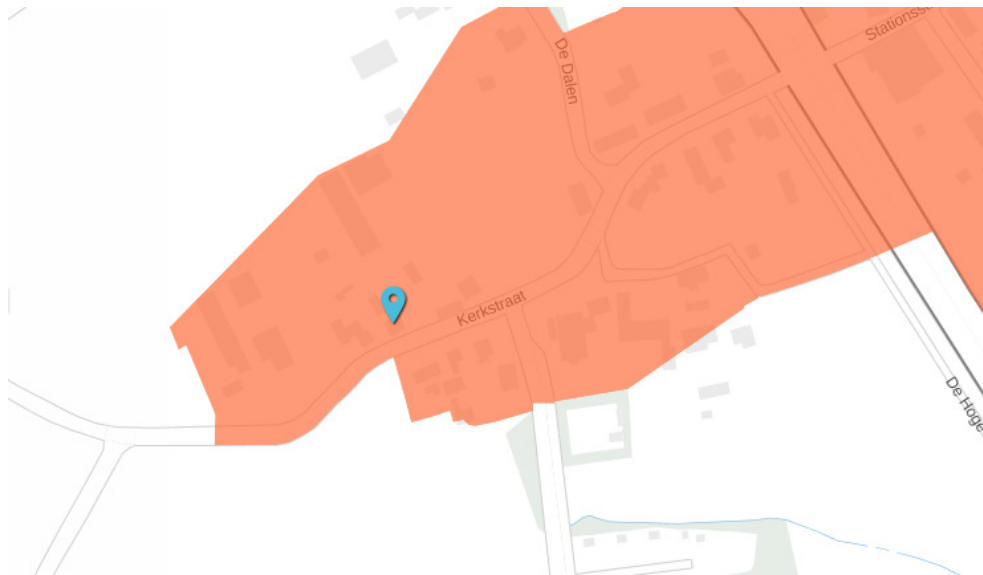
3.1.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels zijn erin lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. Het plangebied ligt in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



 Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
Uitsnede kaart 'structuren en aanduidingen' Verordening ruimte 2014

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze' maakt de herbestemming van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk, evenals een toename van de planologische mogelijkheden op het bedrijfsperceel. In de Verordening ruimte zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Er is geen sprake van een toevoeging van een extra woning, enkel een planologische herbestemming en een (beperkte) toename aan gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het bedrijfsperceel. De herbestemming en de toename van planologische mogelijkheden vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De wijziging past binnen het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie 2024

Door de gemeenteraad van Cranendonck is op 7 juli 2015 de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. De structuurvisie bestaat uit 3 delen:

- de structuurvisie: deze geeft het ruimtelijke toekomstbeeld weer.
- de uitvoeringsparagraaf: dit is de concrete doorvertaling van de structuurvisie. In de uitvoeringsparagraaf is beschreven welke projecten worden uitgevoerd

en welke financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn. Tevens is een planning opgenomen. De uitvoeringsparagraaf dient ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.

- het bijlagenboek: in het bijlagenboek zijn alle beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau opgenomen. Tevens zijn documenten uit het proces, zoals de uitgebreide SWOT-analyse en de uitkomst van de rapporten, weergegeven in de bijlagen.



LEGENDA

	Grootschalige ontwikkelingen		Zoekgebied wonen		Dorpsentree
	Kleinschalige ontwikkelingen		Sportcomplexen		Waterberging
	Bebouwingsconcentraties		(Inter)nationale bedrijvigheid		Verbinden natuurgebieden
	Doorzichten:		Regionale bedrijvigheid		Versterking heidegebied
	Centrum		Lokale bedrijvigheid		Verbinding natuurgebieden
	Dorpshart		Zoekgebied bedrijvigheid		Grootschalig agrarisch gebied
	Huiskamer		Herstructureren bedrijventerreinen		Ruimtelijke kwaliteit
	Recreatieve poort		Opwaarderen van dorpslinten		Waterbergingsgebied
	Recreatief punt		Verlenging/verlegging start- en landingsbaan		
	Recreatieve locatie		Zoekgebied recreatie		
	Boringsvrije zone		Langzaam verkeersverbinding over kanaal		
			Snelweg A2		
			Versterking beekdalen en EVZ		

Uitsnede Integratiekaart Structuurvisie 2024

De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De voornaamste doelen voor de structuurvisie zijn:

- definiëren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Cranendonck (2012 – 2024);
- onderbouwen van de programmatische keuzes;
- bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- doorvoeren van Rijks- en provinciaal beleid;
- onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

De integratiekaart structuurvisie Cranendonck geeft het ruimtelijke beleid van de gemeente Cranendonck op hoofdlijnen weer. De integratiekaart sluit goed aan op het geschetste wensbeeld uit de Strategische Visie en geeft globaal de structuurvisie weer.

In het onderhavige plan wordt de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning planologisch vastgelegd. Tevens wordt een toename van gebruiksmogelijkheden en de bestaande bebouwing juridisch-planologisch vastgelegd. In de structuurvisie Cranendonck wordt het wonen binnen het bestaand stedelijk gebied gestimuleerd. Door in het historische deel van Maarheeze deze bestemmingswijziging toe te staan wordt de visie op dit punt gevolgd. Hierna worden een aantal aspecten uit de visie belicht die betrekking hebben op de voorgenomen wijziging/toevoeging.

In de visie zijn diverse punten omschreven die de gemeente gedurende de komende periode wil bereiken. Een van deze punten is:

“Het aantrekkelijk maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het ‘welzijn’ van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven te vergroten (met name detailhandel en horeca).”

Ten aanzien van bedrijvigheid wil de gemeente bij voorzieningen in de centra, dorps-harten en huiskamers van de zes kernen de functiemening verder doorzetten door ook nevenfuncties zoals ondergeschikte horeca toe te staan. Daarnaast worden de dorpslinten, door middel van het toepassen van functiemenging en het inzetten op de kwaliteit, versterkt. Levendige dorpslinten zijn belangrijk voor de sociale cohesie en de aantrekking van bezoekers naar het centrum.

In de structuurvisie is weergegeven dat dagrecreatie in bebouwd gebied is toegestaan. Recreatie binnen de kernen is recreatie toegestaan, mits dit ook vanuit milieutechnisch oogpunt mogelijk is. De recreatie mag niet leiden tot extreme verkeersoverlast. Parke- ren dient dan ook te geschieden op eigen terrein.

Het bedrijfsperceel kan, gezien de ligging aan een dorpslint op de grens tussen de be- bouwde kom en het buitengebied, in positieve zin bijdragen aan het voorzieningenni- veau. Een van de streefpunten van de visie is dan ook het versterken van het lint door functiemenging.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in de “Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck”.

3.2.2 Woonvisie 2012-2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2018 de Woonvisie 2018-2030 vastgesteld. Deze Woonvisie biedt kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2018-2022. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

De centrale ambities in de Woonvisie zijn als volgt:

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

De woonvisie hanteert een aantal overkoepelende thema's:

- Woonbehoefte
- Leefbaarheid
- Zorg
- Duurzaamheid
- Vestigingsklimaat
- Woningcorporaties

Per thema wordt aangegeven waarop ingezet wordt (focuspunt) en hoe dit gerealiseerd gaat worden (actiepunt). In de Woonvisie wordt tevens ingegaan op de woningbouwopgave voor de periode 2016 – 2029.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan niet op bezwaren stuit vanuit het bepaalde in de ‘Woonvisie 2018 – 2030’ van de gemeente Cranendonck.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt enerzijds de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk. Daarnaast is een passende regeling opgenomen voor de activiteiten die plaatsvinden in de bedrijfshal.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bestemmingswijziging op een gedeelte van het plangebied mogelijk. Het betreft echter een bestemmingswijziging waar sprake is van een 'gelijkblijvend' bodemgebruik, namelijk van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor de omliggende gronden geldt dat het gebruik niet wijzigt.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een planologische herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk maakt en hierbij geen sprake is van een ander feitelijk gebruik, is er vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging te verwachten.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Voor het perceel Kerkstraat 15 wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er is reeds sprake van een bestaande gevoelige functie, namelijk wonen. Deze functie wijzigt in de toekomstige situatie niet. Akoestisch onderzoek hoeft derhalve niet verricht te worden. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op geluid afkomstig van de inrichting.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Op 350 meter afstand van het plangebied ligt in de kern Maarheeze een LPG-tankstation. Deze inrichting is echter op een dusdanige afstand gelegen dat er geen sprake is van een belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen in en rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke

stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

Buisleidingen

Op ruime afstand ten zuidwesten van het plangebied (circa 290 meter) ligt een PRB-leiding. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 12 meter. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied, waardoor de leidingen geen belemmeringen opleveren.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft het planologisch herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er kan geconcludeerd worden dat de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht ten minste gelijk blijft.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied, vanwege een mix aan functies en de situering ten opzichte van de A2 en door de ligging aan een (oud) dorpslint. Doordat er sprake is van een gemengd gebied kunnen de indicatieve afstanden worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen in de historische kern van Maarheeze en betreft een bedrijf in de verhuur van solexen en Daf's met diverse nevenactiviteit, waaronder ondersteunende horeca. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 op de locatie toegestaan.

Momenteel is op het terrein een bedrijfswoning aanwezig, die in dit plan wordt omgezet in een burgerwoning. Aangezien de woning in de toekomstige situatie geen onderdeel meer uitmaakt van de bedrijfsvoering, dient deze getoetst te worden aan het aspect 'bedrijven en milieuzonering'. Tevens worden de bestaande (vergunde) activiteiten van het bedrijf Kerkstraat 13b in het bestemmingsplan vastgelegd. Door middel van het doorlopen van het stappenplan uit de VNG-brochure kan de toelaatbare milieubelasting worden afgewogen. Op basis van de beoordeling volgens stap 1 van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- op grond van de activiteiten en bijbehorende richtafstand tot woningen in relatie tot de afstand tot de dichtstbijzijnde nieuw te bestemmen woning, is mogelijke milieu- c.q. geluidhinder te verwachten.

Derhalve is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een onderzoek uitgevoerd naar een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. In dit akoestisch onderzoek is onderzocht wat de invloed van MiFaSolex is op de omgeving en of ter hoogte van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierna worden de conclusies uit het akoestisch onderzoek weergegeven.

Op het achterperceel van woning Kerkstraat 15 staat een bedrijfshal waarin het bedrijf MiFaSolex is gevestigd. Voor dit bedrijf is in het verleden een melding gedaan in het kader van het activiteitenbesluit. Hierbij is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt of het bedrijf aan de voorschriften van het activiteitenbesluit kan voldoen.

Uit onderzoek, waarbij is aangesloten bij de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (afstandsbepaling), blijkt dat er niet aan de richtafstanden wordt voldaan. Middels een nader onderzoek is de akoestische situatie voor MiFaSolex bepaald in relatie tot de woningen (uit stap 2 uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering"). Hieruit blijkt dat op basis van de gehanteerde uitgangspunten en aanvullende maatregelen ter hoogte van de woningen voldaan kan worden aan het gemeentelijk geluidbeleid en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hiervoor het is wel noodzakelijk dat de relevante uitgangspunten van het akoestisch onderzoek vastgelegd worden in de volgende maatwerkvoorschriften:

- uiterlijke sluitingstijd van 22:00;
- geen muziek op het buitenterras. Binnen alleen achtergrondmuziek;
- het geven van instructieregels door personeel van MiFaSolex aan bezoekers dat er niet geclaxonneerd mag worden op het voorterrein;
- in de dagperiode mag de geluidbelasting (etmaalwaarde) van de representatieve bedrijfssituatie maximaal 45 dB(A) bedragen.

In het akoestisch onderzoek is de bestaande erfafscheiding in de berekening meegenomen. Het is niet wenselijk dat deze erfafscheiding in de toekomst verwijderd wordt, of vervangen wordt door een erfafscheiding met minder geluidwerende werking. In de

regels en op de verbeelding is om deze reden de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat de erfafscheiding ter plaatse van deze aanduiding in stand gehouden dient te worden, of is vervangen door een erfafscheiding met minimaal dezelfde akoestische eigenschappen.

In het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat op de perceelsgrens tussen het bedrijfsperceel en het perceel Kerkstraat 13 een scherm van tenminste 1,8 meter gerealiseerd dient te worden. De bewoner(s) van Kerkstraat 13 hebben aangegeven geen scherm te willen tussen beide percelen. Door middel van het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hogere erfafscheiding' op de verbeelding is het in een later stadium alsnog mogelijk om een scherm te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat na het nemen van de hiervoor genoemde maatwerkvoorschriften geen belemmeringen zijn vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

4.6 Verkeer en Parkeren

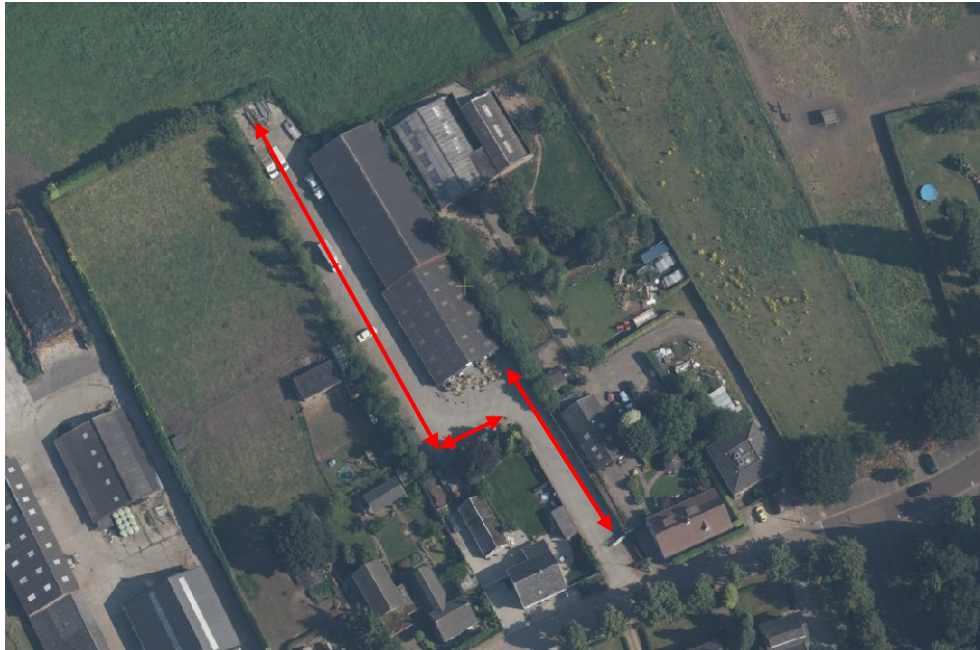
Het plangebied wordt ontsloten via de Kerkstraat. Deze weg vormt één van de toegangswegen van Maarheeze.

In dit bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, dit zal in de toekomstige situatie niet wijzigen. Voor het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten geldt eveneens dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Het bedrijf heeft de beschikking over een ruim perceel met daarop een relatief klein bouwvlak, waardoor er voldoende ruimte is om te parkeren.

Op het perceel kunnen diverse activiteiten uitgevoerd worden. Deze activiteiten vinden echter niet gelijktijdig met elkaar plaats, aangezien er uitsluitend arrangementen met als hoofdactiviteit het verhuur van solexen aangeboden wordt. Om de maximale parkeerbehoefte te berekenen kan worden uitgegaan van de situatie dat alle solexen gelijktijdig worden verhuurd.

Als wordt uitgegaan van de gelijktijdige verhuur van alle aanwezige solexen (135 stuks) en dat de klanten gemiddeld met 3 personen per auto komen, dienen 45 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig te zijn.

Op de volgende verbeelding is te zien dat aan de westzijde van het bedrijfsperceel een strook van circa 80 meter aanwezig is waar geparkeerd kan worden, daarnaast zijn er mogelijkheden voor parkeren ten zuiden van de bedrijfshal en langs de toegangsweg van het bedrijf. Al met al kan geconcludeerd worden dat er bij volledige bezetting, voldoende mogelijkheden voor parkeren zijn.



Mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein

4.7 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Uit de bureaustudie blijkt dat er binnen drie kilometer afstand van het plangebied twee Natura 2000-gebieden zijn gelegen, namelijk ('Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux') en ('Weerter- en Budelerbergen & Ringelselven'). Deze Natura 2000-gebied liggen buiten het invloedsgebied van het plangebied wat betreft vermessing en verzuring, verdroging of geluid- en lichtverstoring. Vanwege de afstand, de geringe omvang van de ontwikkeling en de stedelijke ligging van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in het Natura 2000-gebied verwacht. Er is geen effect op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden en er is geen aanleiding om te

verwachten dat er op Natura 2000-gebieden op grotere afstand nog effecten zullen optreden.

Soortenbescherming

Aangezien de huidige situatie intact blijft en er slechts een planologische herbestemming plaatsvindt, kan gesteld worden dat er geen beschermde soorten in het geding zijn. In het kader van de Wet natuurbescherming is er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

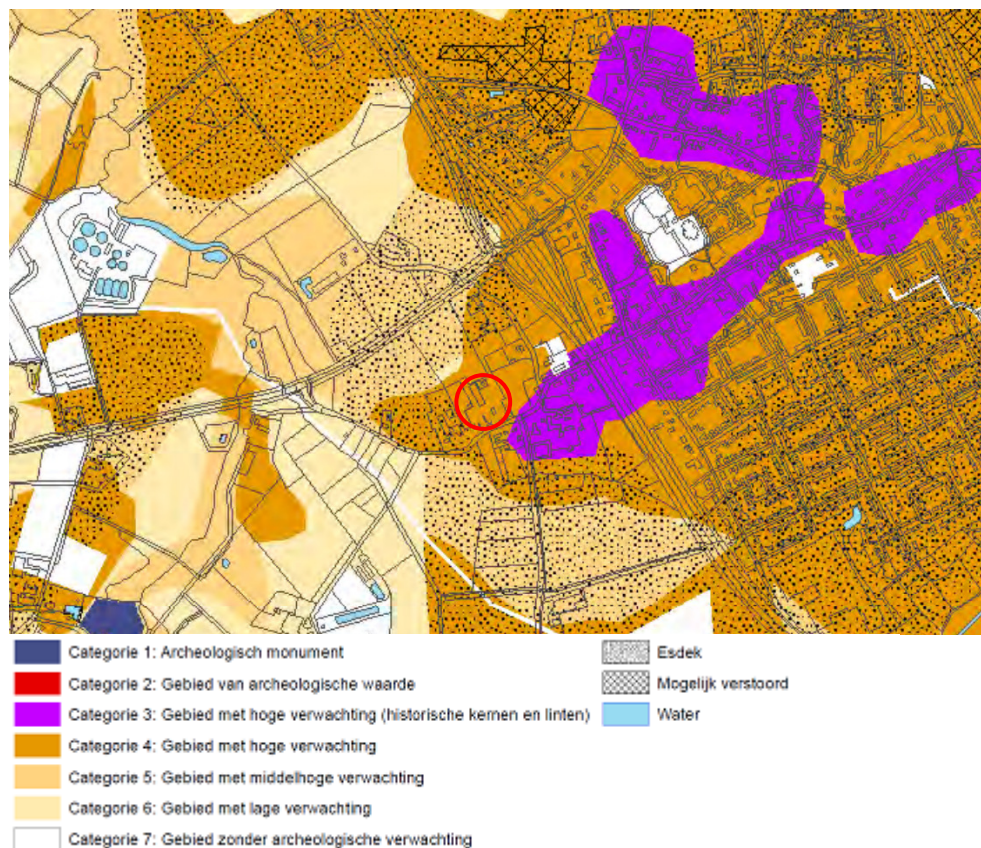
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het initiatief betreft het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Tevens is een passende regeling opgenomen voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Aangezien geen sprake is van toename van verhard oppervlakte, zijn vanuit het aspect 'water' geen belemmeringen te verwachten.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, welke deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Cranendonck is een enkel terrein met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.



Uitsnede archeologische beleidskaart (met in het rood omcirkelt het plangebied)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied volledig gelegen is binnen categorie 4 'gebied met hoge verwachting'. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' is voor het beschermen van deze potentiële waarden een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' opgenomen. Met onderhavig initiatief wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

In dit bestemmingsplan is de bovengenoemde dubbelbestemming onveranderd overgenomen voor toekomstige bouw aanvragen. Via de dubbelbestemming wordt geregeld dat een aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld een archeologisch rapport dient te overleggen. Uit dit rapport moet voldoende blijken of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn en hoe wordt voorkomen dat deze verstoord worden.

De potentieel aanwezige archeologische waarden worden door de in het plan opgenomen dubbelbestemming voldoende beschermd. In de verbeelding, behorende bij dit plan is de dubbelbestemming overgenomen zoals in het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' vigeert, zodat bij eventuele verdere ontwikkelingen aangetoond moet worden dat er geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt.

4.9.2 Cultuurhistorische waarden

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Blijkens de cultuurhistorische beleidskaart uit het beleidsplan 'Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck' is de Kerkstraat aangeduid als gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. In de omgeving van het plangebied zijn tevens beschermde cultuurhistorische monumenten en objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde aanwezig. In het plangebied zijn geen monumenten of objecten met een cultuurhistorische waarde aanwezig.

In het voorliggende bestemmingsplan is de woning bestemd als wonen. Er is dus geen sprake van een fysieke verandering van de omgeving. Doordat de bestaande situatie gehandhaafd blijft, ondergaat het straatbeeld geen verandering. Er is geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden.

4.10 Conclusies milieuhygiënische- en planologische aspecten

Het initiatief betreft een planologische herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast is voor de bestaande bedrijfsactiviteiten een passende regeling opgenomen. Er is sprake van een beperkte wijziging waarbij geen sprake is van planologische en milieuhygiënische belemmeringen.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het herbestemmen van de (bedrijfs)woning. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalings-titel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' van de gemeente Cranendonck.

5.2 Bestemmingen

Bedrijf

Binnen deze bestemming wordt het aanwezige bedrijf geregeld. In principe zijn alleen bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 (VNG 2009), die passen binnen de woonomgeving. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuur van motorvoertuigen' is een bedrijf toegestaan in de verhuur van motorvoertuigen en het organiseren van rondritten, alsmede het organiseren van activiteiten voor groepen/bedrijfsuitjes, waaronder in ieder geval een escape room. Binnen de bestemming is eveneens ondersteunende horeca en de verhuur van vergaderaccommodaties toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor ondergeschikte detailhandel, erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hogere erfafscheiding' is een erfafscheiding tot 2 meter toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting' dient de bestaande erfafscheiding in stand te worden gehouden. Indien de wens bestaat om de erfafscheiding te vervangen is dit onder voorwaarden mogelijk. De nieuwe erfafscheiding dient vervangen te worden door een scherm met minimaal dezelfde akoestische eigenschappen.

Tuin

Binnen deze bestemming is het gebruik als tuin toegestaan. Bebouwing is in principe niet toegestaan, behoudens erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voortuinen bij de woningen zijn als zodanig bestemd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, erven en tuinen, verkeer en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. Het maximum aantal wooneenheden is eveneens op de verbeelding weergegeven.

Waarde - Archeologie 3

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze' maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe ontwikkeling, is het opstellen van een exploitatieplan of het afsluiten van overeenkomsten niet aan de orde. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijk

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Zowel Waterschap De Dommel als de Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het onderhavige initiatief.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 15 juni 2017 tot en met 26 juli 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon een ieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en van beantwoording voorzien in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze', zoals als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze' is op 17 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck.