

**Motivering TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22a**

Hoogstraat 15 Gastel



Projectlocatie

Hoogstraat 15 Gastel

Omschrijving project

Functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

Projectnummer

AAA.59.R001

Datum rapportage

12 december 2025, versie 05

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	1
1.3	Vigerend planologisch-juridisch kader	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Voorgenomen ontwikkeling	7
3.1	Beschrijving voorgenomen ontwikkeling	7
3.2	Toetsingskader wijziging naar woonfunctie	7
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Beleid waterschap	17
4.4	Gemeentelijk beleid	18
5.	Omgevingsaspecten	25
5.1	Het beschermen van de gezondheid en milieu	25
5.2	Geluid door activiteiten	27
5.3	Trillingen	28
5.4	Kwaliteit van de buitenlucht	28
5.5	Geur	29
5.6	Bodemkwaliteit	32
5.7	Wegen, verkeer en parkeren	34
5.8	Omgevingsveiligheid	35
5.9	Natuur	37
5.10	Water en watersystemen	42
5.11	Cultuurerfgoed, landschap en stedenbouw	47
5.12	Bedrijfsmatige activiteiten	50
5.13	M.e.r.-beoordeling	52
5.14	Zorgvuldig ruimtegebruik/ ladder voor duurzame verstedelijking	53
5.15	Duurzaamheid	54
6.	Beperkingengebied	55
7.	Juridische planopzet	56
7.1	Algemene opzet	56
7.2	Toelichting op de regels	56
8.	Uitvoerbaarheid	58
8.1	Economische uitvoerbaarheid	58
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
9.	Belangenafweging en conclusie	60
Bijlagen		
Bijlage 1	Inrichtingsschets	
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage 3	Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator	
Bijlage 4	Rapportage flora-fauna onderzoek	

Bijlage 5	Rapportage bodemonderzoek
Bijlage 6	Berekening kwaliteitsverbetering

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Hoogstraat 15 Gastel (hierna: het besluitgebied) is een rundveehouderij gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische functie te wijzigen in een woonfunctie. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning en de overtollige bebouwing gesloopt.

Op de locatie is het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck van toepassing. Het bouwperceel heeft in dit plan de functie 'Agrarisch met waarden - 1' met een oppervlakte van 9.962 m².

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het vigerende omgevingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken, of moet het tijdelijke omgevingsplan worden gewijzigd. Dit kan middels een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het besluitgebied. Onderhavige motivering is essentieel ter onderbouwing van deze wijziging en verantwoordt dat de wijziging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

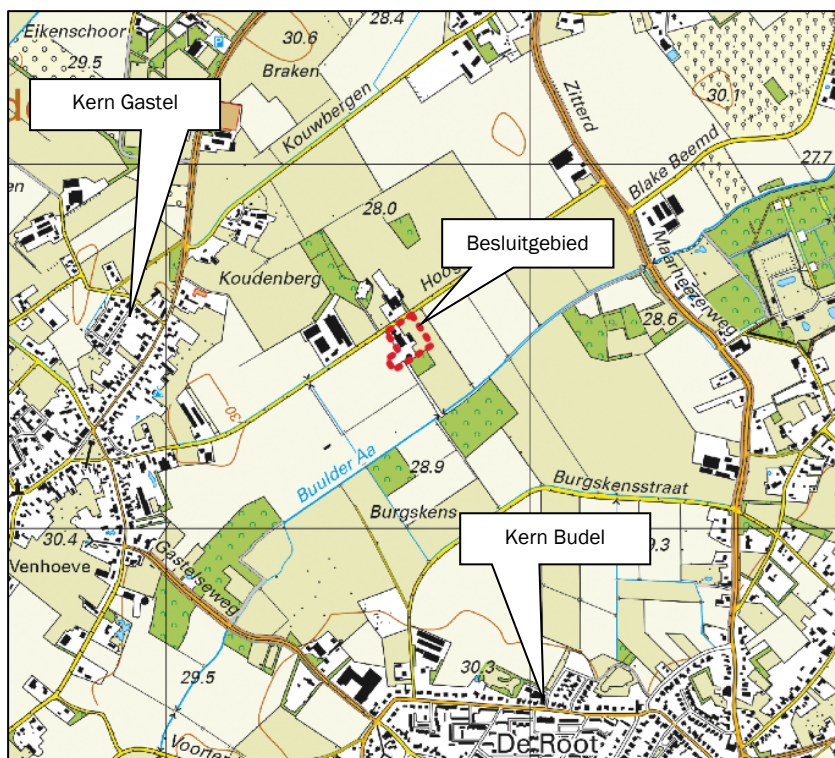
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Cranendonck, ongeveer 600 meter ten oosten van de kern van Gastel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 867, 1541 en een gedeelte van 1540.

De locatie wordt aan de noordzijde ontsloten aan de Hoogstraat. Ten noorden en noordwesten van het besluitgebied ligt een veehouderij. Aan de andere zijdes wordt het besluitgebied omsloten door agrarische gronden.

De directe omgeving van het besluitgebied heeft een overwegend agrarisch karakter vermengt met natuur en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven.

De volgende figuren geven de ligging van het besluitgebied weer.



Figuur 1: Ligging besluitgebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging besluitgebied op luchtfoto (rood omkaderd)



Figuur 3 Ligging besluitgebied in de directe omgeving

1.3 Vigerend planologisch-juridisch kader

Omgevingsplan

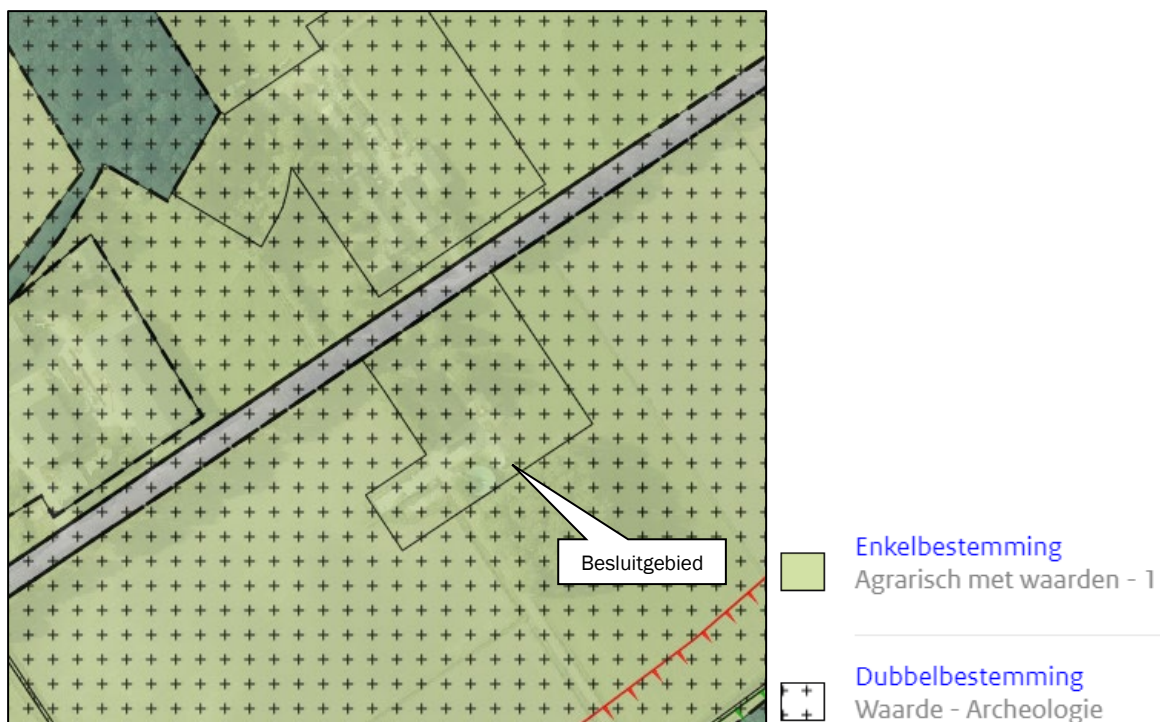
Het besluitgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck. Ter plaatse van het besluitgebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is getreden op 1 januari 2024. Ter plaatse van het besluitgebied vormen de volgende plannen gezamenlijk het omgevingsplan van rechtswege:

- Omgevingsplan gemeente Cranendonck;
- Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied';
- Bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Voor de duiding van het planologisch regime van het besluitgebied is met name het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. De gronden binnen het besluitgebied raken de volgende functielagen:

- Agrarisch met waarden – 1;
- Waarde – Archeologie.

De volgende figuur toont een uitsnede van de verbeelding van het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.4 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het bij deze omgevingsplanwijziging van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of en hoe de ontwikkeling voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 7 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 8 is de financiële toelichting opgenomen en is de procedure beschreven.

2. Bestaande situatie

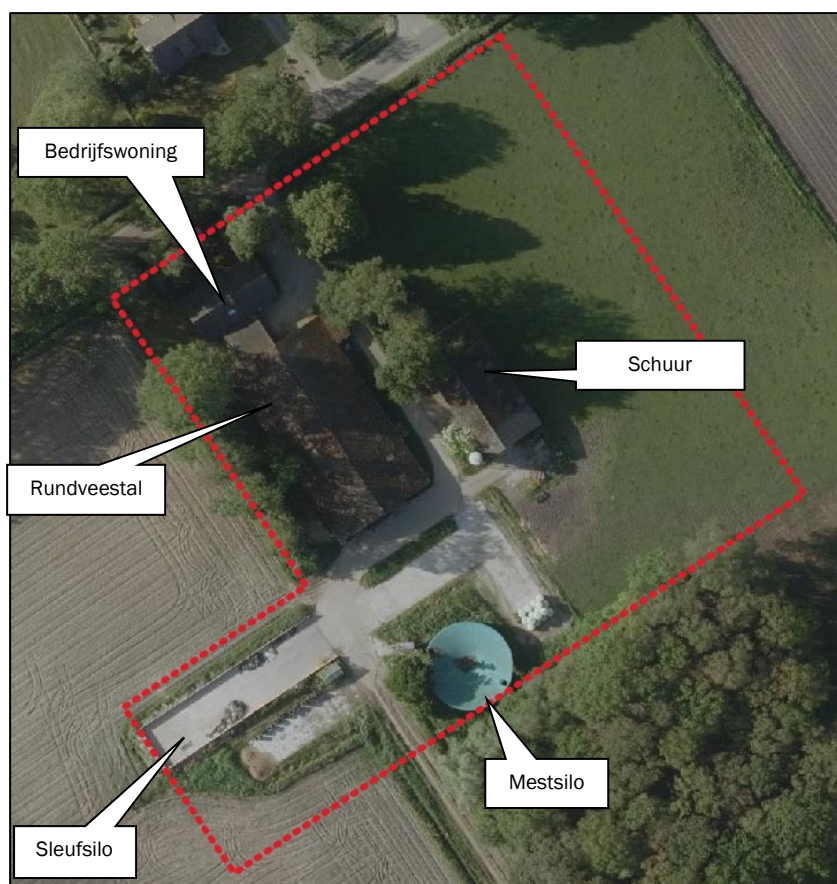
Op de locatie is een rundveehouderij gevestigd. Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 9.962 m². Binnen de rundveehouderij is een melding in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing voor de huisvesting van 54 stuks vrouwelijke jongvee.

Binnen het besluitgebied is de volgende bebouwing aanwezig:

- Een bedrijfswoning van circa 200 m²;
- Rundveestal van circa 730 m²;
- Een schuur van circa 275 m²;
- Een mestsilos;
- 1 sleufsilos en 3 kuilvoerplaten ten behoeve van de opslag van ruwvoer.

Totaal bedraagt de oppervlakte van de (bedrijfs)gebouwen circa 1.200 m².

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande bebouwing.



Figuur 5: Bestaande situatie besluitgebied



Figuur 6: Bestaande situatie vogelvluchtperspectief besluitgebied (bron: cyclomedia.nl)

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling

In de beoogde situatie wordt de bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning. Alle agrarische activiteiten worden beëindigd. De bedrijfsbebouwing en bijbehorende bouwwerken worden gesloopt.

Tevens wordt voorzien in een landschappelijk inpassing van het besluitgebied waarbij de volwassen bomen binnen het besluitgebied worden behouden. Daarnaast wordt er aan de oostzijde van Hoogstraat 15 een strook met erfbeplanting gerealiseerd.

De functie van het besluitgebied wordt deels gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - 1' gewijzigd naar de functie 'Wonen'. De oppervlakte van het functievak van het voormalig agrarisch bedrijf wordt in de beoogde situatie verkleind naar 997 m². Op dit perceel is in de beoogde situatie circa 200 m² bebouwing aanwezig, dit betreft de bestaande bedrijfswoning met een bijgebouw van maximaal 90 m².

Het besluitgebied dat uitsluitend ziet op het voormalige agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - 1' en de aanduiding 'bouwvlak' wordt deels gewijzigd in de functie 'wonen' en deels in de functie 'Agrarisch met waarden - 1' zonder bouwvlak.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook in de bijlage).



Figuur 7: Beoogde situatie woonfunctie

3.2 Toetsingskader wijziging naar woonfunctie

Het besluitgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck. Ter plaatse van het besluitgebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is getreden op 1 januari 2024.

Voor de duiding van het planologisch regime van het besluitgebied is met name het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' van belang.

De gemeente Cranendonck heeft op 8 december 2009 het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerende omgevingsplan; Binnen het besluitgebied geldt de functie 'Agrarisch met waarde - 1'. De locatie enkel voor wonen gebruiken is niet toegestaan.

Onder voorwaarden is het toegestaan om de bestemming te wijzigen. In artikel 4.9.3 'Wijziging t.b.v. wonen/woningsplitsingen' van het bestemmingsplan zijn deze voorwaarden opgenomen. Hiernavolgend wordt aan de betreffende voorwaarden getoetst. In cursief wordt de situatie met betrekking tot onderhavig initiatief beschreven.

Voorwaarden voor het omzetten van agrarisch naar wonen:

- a. De wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
Het besluitgebied ligt in het gebied 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.
- b. Aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
De locatie ligt in de 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. In deze aangewezen gebieden gelden (vergaande) beperkingen voor alle veehouderijen. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Daarnaast is het gedeelte van het besluitgebied met de bedrijfsgebouwen met alle bijbehorende agrarische gronden aangekocht door de provincie. De provincie heeft een deel van het huidige bouwvlak aangekocht met de omliggende agrarische percelen. Deze wil hier natuurgronden gaan realiseren. Hierdoor is het onrealistisch om nog bedrijfsmatig agrarische activiteiten uit te voeren binnen het besluitgebied.
- c. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
De woning wordt enkel in gebruik genomen als een burgerwoning. In onderhavig project is geen uitbreiding van de woning voorzien.
- d. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
De woning blijft ongewijzigd. Daarbij heeft de woning geen agrarische verschijningsvorm.
- e. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
De situering van de woning blijft ongewijzigd.
- f. Woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen;
Bij de onderhavige situatie is deze voorwaarde niet van toepassing. Het gaat in dit project niet om een woningsplitsing.
- g. Bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
Bij de onderhavige situatie is deze voorwaarde niet van toepassing. Het gaat in dit project niet om een woningsplitsing.
- h. De splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio;
Bij de onderhavige situatie is deze voorwaarde niet van toepassing. Het gaat in dit project niet om een woningsplitsing.
- i. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
De woning binnen de projectlocatie betreft een bedrijfswoning van een voormalige veehouderij dat actief was na 29 maart 2000. Er zijn daarom op het vlak van geur enkel vaste afstanden van toepassing waaraan wordt voldaan. Voor andere relevante aspecten is de woning in de huidige situatie een gevoelig object en blijft dit ongewijzigd. Hierdoor ontstaan er geen extra belemmeringen voor bedrijven in de omgeving.
- j. De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan met inachtneming van het volgende:

- Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd/ blijven bestaan, tot een totaal maximum aan bijgebouwen, zowel aangebouwd als vrijstaand, van 200 m²;
- Sloop van de in bijlage 2 opgenomen beeldbepalende en monumentale panden is niet toegestaan;
- Een grotere oppervlakte kan niet worden toegestaan, indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, sloopsubsidie is gekregen op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck", of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- De gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;

In onderhavige situatie bedraagt de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 90 m².

- k. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

Onderhavig plan betreft een planologische aanpassing. Fysiek verandert er niets aan de woning met omliggende tuin. Voor het bedrijfsmatig deel van het besluitgebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er bij de bedrijfsgebouwen sprake is van bodemvervuiling waarbij de interventiewaarde niet wordt overschreden. Het bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd. De provincie is voornemens om de aanwezige gebouwen en infrastructuur te laten slopen en om de aanwezige bodemverontreiniging te saneren.

- l. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

De woning is reeds een geluidgevoelig object en blijft ongewijzigd in gebruik.

- m. Er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

Als voormalig bedrijfswoning van een veehouderij wordt de woning net als bedrijfswoningen beoordeeld op vaste afstanden in plaats van geurnormen. De woning blijft ongewijzigd in gebruik. De afstand tot andere veehouderijen veranderen niet. Er wordt voldaan aan de vaste afstanden.

- n. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1

'bestemmingsomschrijving' en 4.2 'nadere detaillering van de bestemming' omschreven waarden; Omliggende agrarische waardes worden niet aangetast door de wijziging naar de functie 'wonen' Daarnaast worden de natuurwaardes versterkt doordat de omliggende gronden op termijn natuur worden. Op andere waardes heeft de ontwikkeling geen invloed en worden ze niet aangetast.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor wijziging van het agrarisch gebruik in wonen.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijks verantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten over stijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet op het omzetten van een voormalige agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ontwikkeling wordt niet geraakt door de beleidsuitgangspunten uit de NOVI. Onderhavige ontwikkeling is op nationaal niveau te kleinschalig om onder het NOVI te vallen; het NOVI bevat geen specifieke regels voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Omgevingswet

De Omgevingswet (Ow) is in werking sinds 1 januari 2024 en vormt de basis voor regelgeving over de fysieke leefomgeving. De regels van de Omgevingswet zijn verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsregeling. Verder staan er regels voor activiteiten in het Besluit activiteiten leefomgeving en Besluit bouwwerken leefomgeving.

- In de Omgevingswet staan regels voor de procedure bij het vaststellen van een plan of het nemen van een besluit door een bestuursorgaan. Die regels gaan over participatie, milieueffectrapportage, inspraak en rechtsbescherming (bezwaar en beroep). Ook staan er in de Omgevingswet regels voor activiteiten, onder andere Natura2000-activiteiten, Flora en fauna-activiteiten, lozingsactiviteiten, milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten.
- In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen en over procedures. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de m.e.r.- (beoordeling plichtige) projecten aangewezen. In de Omgevingsregeling staan vooral technische regels, zoals meet- en rekenregels.
- In het Bk staan omgevingswaarden ter bescherming van de gezondheid en het milieu (onder andere voor geur en luchtkwaliteit), instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (onder andere voor geur, geluid en bodemkwaliteit), beoordelingsregels (onder andere voor vergunningplichtige Natura2000-activiteiten) en monitoringsregels waar de gemeenterekening mee moet houden bij opstellen van het omgevingsplan.
- In het Bal staan algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder milieubelastende activiteiten (MBA's) gegroepeerd per bedrijfstak (onder andere veehouderij en bedrijf voor mestbehandeling) en lozingsactiviteiten. In het Bal wordt aangegeven wanneer activiteiten vergunningplichtig zijn.
- In het Bbl staan algemene regels over bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken. De regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In het Bbl staan een aantal kleine bouwactiviteiten die altijd uitgevoerd mogen worden ongeacht de regels in het omgevingsplan.

Het planvoornemen wordt in hoofdstuk 5 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie is zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeterd. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Onderhavige ontwikkeling betreft de transformatie van een kleinschalige agrarische bedrijfslocatie naar een reguliere woonfunctie. Het toekennen van een woonfunctie aan de bestaande bedrijfswoning sluit aan bij de hoofdpoging 'De basis op orde'. Agrarische functies die niet toekomstbestendig zijn, krijgen een andere passende bestemming.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening worden de hoofdpogingen vertaald naar concrete, bindende regels. In de volgende paragraaf wordt de ontwikkeling getoetst aan deze omgevingsverordening.

4.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Het doel van de omgevingsverordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Omdat de keten voor het publiceren en beschikbaar stellen van de omgevingsverordening via het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) nog niet volledig werkt voor alle provincies is de TAM-Omgevingsverordening – Tijdelijk alternatieve maatregel Omgevingsverordening – vastgesteld. Voor onderhavige projectlocatie is de 'TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant' van kracht (vastgesteld op 5 december 2023).

Belangrijke onderwerpen in de TAM-omgevingsverordening zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De projectlocatie is volgens de TAM-Omgevingsverordening gelegen binnen 'landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant, Omgevingsverordening Noord-Brabant

Tot het landelijk gebied behoort het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. In hoofdstuk 5 van de TAM omgevingsverordening zijn hiertoe instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten vastgelegd. Het gaat hierbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de regulering van activiteiten. Onderhavige rapportage is de onderbouwing hiertoe voor de beoogde ontwikkeling.

Als basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn de volgende regels van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 5.10 Meerwaardecreatie;
- Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 5.12 Ontwikkelrichting;
- Artikel 5.77 Wonen.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Artikel 5.7 – Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 5.7 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig project ziet op het wijzigen van de bestemming/ functie 'Agrarisch met waarden - 1' met een bouwvlak naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - 1' zonder een bouwvlak en een aanpassing van het bouwperceel met een afname aan bebouwing en verkleining van het ruimtebeslag.

Verder draagt de ontwikkeling bij aan een goede omgevingskwaliteit door het aanbrengen van beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Artikel 5.8 – Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 5.8 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand agrarisch bouwvlak. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Alle andere overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het bestaande bouwvlak wordt verwijderd.

Onderhavige ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Het plan draagt op deze manier bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een evenwichtige verdeling van functies (zie hoofdstuk 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 5.9 – Toepassing van de lagenbenadering

In artikel 5.9 worden regels gesteld ten aanzien van toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerk laag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerk laag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd 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.

De toetsing van de gevolgen voor het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 en 5 van onderhavige onderbouwing.

Artikel 5.10 – Meerwaardecreatie

In artikel 5.10 worden regels gesteld ten aanzien van meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren,

waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

In onderhavige situatie wordt meerwaarde gecreëerd door de verkleining van het voormalige agrarisch bouwvlak, sloop van overtollige bebouwing te combineren met een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 5.11 – Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 5.11, kwaliteitsverbetering van het landschap: Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een omgevingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het omgevingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.

Het provinciale beleid is doorvertaald in de gemeentelijke ‘Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck’ (17 december 2019). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, omschakeling naar een woonbestemming betreft een categorie 2-ontwikkeling (‘Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd’).

Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de huidige situatie is sprake van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - 1’ en de aanduiding bouwvlak. In de beoogde situatie wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ en Agrarisch met waarden - 1’ zonder aanduiding bouwvlak. Op basis van deze uitgangspunten en de grondwaarden uit de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering. De volledige berekening is als bijlage toegevoegd. De resultaten van de berekening laten zien dat er voor het totale besluitgebied sprake is van een waardevermeerdering van circa € 18.222,00 als gevolg van de wijziging van de bestemming en een tegenprestatie van € 3.644,40 nodig is. De berekening toont de invulling van de investering. De berekening is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage.

Een landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch in de regels van het omgevingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die de aanleg, instandhouding en beheer van de beplanting borgt. Tevens wordt de sloop van de bedrijfsgebouwen geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Artikel 5.12 – Ontwikkelrichting

Artikel 5.12 gaat over de afweging bij de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied dat het belangrijk of deze past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeentebestuur uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt ad hoc besluitvorming en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan of een wijziging daarvan.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting voor dit gebied; de locatie is gelegen in het buitengebied in de zone 'landelijk gebied'.

De 'Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck is in 7 juli 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Cranendonck op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De projectlocatie is gelegen in de zone 'kleinschalig agrarisch cultuurlandschap'. Gezien de ligging van de locatie in een gemengd gebied met meerdere (agrarische) bedrijven, natuur en wonen in combinatie met beleid rondom vrijkomende agrarische bebouwing, is de beoogde ontwikkeling passend binnen het gebied.

De locatie is aangekocht door de provincie (Groen Ontwikkelfonds Brabant) om nieuwe natuur te ontwikkelen. De locatie is gelegen binnen een beekdalgebied. Dit gebied vormt een focus voor zowel de gemeente, het waterschap als de provincie, waarbij een gezamenlijke koers wordt uitgestippeld richting agrarisch natuurbeheer, duurzame landbouw en het behalen van natuur- en klimaatdoelstellingen. Dit TAM-IMRO omgevingsplan sluit daarom aan bij deze strategische ontwikkelingsrichting.

Artikel 5.77 Wonen

In artikel 5.77 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen. Een omgevingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voormalige bedrijfswoning wordt in de beoogde situatie gebruikt als burgerwoning. Daarbij wordt alle overtollige bebouwing gesloopt.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Beleid waterschap

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Milieu- en Waterplan, Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap de Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Uitgangspunten van dit plan zijn:

- Balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- Uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- Opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- Een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.

Beleid Waterschap de Dommel

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

De projectlocatie ligt in het werkgebied van Waterschap De Dommel. Hier geldt het Waterbeheerplan 2022-2027 van waterschap De Dommel.

Het waterbeheerplan spreekt van een watertransitie. Deze transitie werkt met 3 principes die moeten helpen met het halen van de ambities. Deze drie uitgangspunten luiden als volgt:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt

Eerst was het doel om water zo snel mogelijk af te voeren. Vanwege de klimaatverandering en het extreme weer is het doel om een flexibel en stuurbaar watersysteem te creëren. Dit watersysteem moet afhankelijk van de behoefte naast water vasthouden, deze ook snel af kunnen voeren of opvangen. Dit betekent dat er ruimte gemaakt moet worden om water op te slaan en/of te laten infiltreren.

2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan

Er moet weer sprake zijn van een gezond (grond)watersysteem dat klaar is voor de toekomst. Dat komt terug in een stijging van het huidige grondwaterniveau en aan het kwelwater. Dat vraagt om denken vanuit wat het natuurlijke bodem- en watersysteem nodig heeft. Het gebruik van bodem en water wordt toegestaan als dit past binnen de natuurlijke condities van het bodem- en watersysteem. Zo moet bijvoorbeeld het oppompen van water voor huishoudens, industrie of landbouw in balans zijn met de aanvulling van het grondwater.

3. Wat schoon is, moet schoon blijven

Volgens dit principe geeft iedereen die grond-, drink- en regenwater gebruikt, het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen. Alle gebruikers zijn verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit. Regenwater wordt bijvoorbeeld op veel plekken nog vermengd met vuil rioolwater. Dit moet zoveel mogelijk gescheiden worden zodat het schone regenwater toegevoegd kan worden aan het watersysteem.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt de overvloedige bebouwing gesloopt waardoor de hoeveelheid regenwater dat vanaf verhardingen afgevoerd wordt verminderd. Buiten normaal huishoudelijk gebruik wordt verder geen water gebruikt.

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel

Op 1 januari 2024 is de 'Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024' vastgesteld.

Op grond van de waterschapsverordening betrekking op bijvoorbeeld verrichten van handelingen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Ook staat erin wanneer hemelwater geloosd mag worden op oppervlaktewateren. Hierbij gelden regels bij een toename van verhardingen. In de beoogde ontwikkeling is er echter een afname van verharding.

Gemeentelijk beleid

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoetsprocedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing. De gemeente is al sinds lange tijd wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet waarbij men, mits doelmatig, schoon hemelwater niet meer wil vermengen met afvalwater. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets doorlopen worden. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen voldoet een eenvoudige waterparagraaf om het proces van de watertoets te doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap.

Het aspect 'water' heeft ook een plaats gekregen in het beleid van de gemeente Cranendonck, in de vorm van het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2021-2025. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling wordt gegeven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. De uitwerking van de hemelwaterzorgplicht is nader uitgewerkt in het rapport 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck'. Het verwerken van het hemelwater op eigen terrein is daarbij een belangrijk speerpunt voor de komende jaren.

Van toepassing is een Programma van Eisen welke is weergegeven in de volgende figuur.

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

Figuur 9: programma van eisen Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

In onderhavige situatie is geen sprake van toename van het verhard oppervlakte.

De compensatieverplichting is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, hierdoor blijven de regels gewaarborgd.

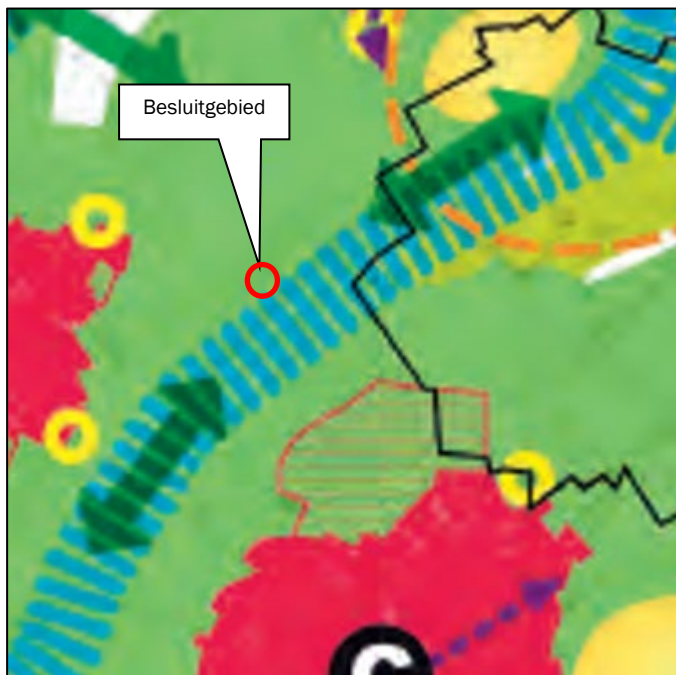
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Cranendonck 2009-2024

De Structuurvisie Cranendonck 2009-2024 is op 7 juli 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om

veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Cranendonck op het gebied van wonen en leven, werken en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De gemeente zet zich in om te komen toe een rustieke en fijne leef- en woonomgeving. De zes kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken. Het plangebied is volgens de Integratiekaart in de structuurvisie gelegen binnen een gebied waar wordt gestreefd naar versterking beekdalen en ecologische verbindingszone.

Om het landschappen te optimaliseren zullen deze beekdalen verstrekt moeten worden. Tevens is het wenselijk om de beekdalen weer te laten meanderen. Belangrijke opgave om de natuur en de flora en fauna te versterken is het aanleggen en verbeteren van de ecologische verbindingszones



Figuur 10: Uitsnede Integratiekaart Structuurvisie Cranendonck 2009-2024

Ten aanzien van het aspect wonen is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'landelijk gebied'. Het is mogelijk om bestaande bedrijfswoningen binnen het gehele buitengebied ook in te zetten burgerwoning. Daarnaast wordt ingezet op het leefbaar houden van het buitengebied. Onderhavige ontwikkeling ziet op de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning in het buitengebied. De ontwikkeling past binnen het beleid uit de structuurvisie. De provincie Noord-Brabant heeft een deel van het besluitgebied aangekocht met bijbehorende omliggende gronden om deze percelen om te vormen naar natuur. De ontwikkeling past binnen het beleid uit de structuurvisie.

4.4.2 Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

In oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de notitie 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente aan de slag wil gaan om de ambities die alle betrokkenen in het buitengebied hebben zo veel mogelijk te bereiken. Deze notitie biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Het Ontwikkelperspectief geeft richting en benoemt de opgaven, kansen en ambities in relatie tot het buitengebied. Hiermee wordt ruimte geboden om in overleg met burgers, ondernemers en stakeholders tot initiatieven te komen die bijdragen aan de verduurzaming van het buitengebied.

Afwegingsaspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen en plannen dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd op welke wijze deze aansluiten bij het Ontwikkelperspectief. Daarbij wordt beoordeeld:

- De bijdrage van het initiatief aan de ambities voor het buitengebied;
 - Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied.

In onderhavige situatie is sprake van het hergebruiken van een locatie met vrijkomende agrarische bebouwing. Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het behouden van de woning helpt bij het behouden van de leefbaarheid in het gebied.

De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de verschillende ambities voor het buitengebied: mooi (sloop en kwaliteitsverbetering), gezond (beëindigen veehouderij) en duurzaam (vanwege natuuropgave provincie). Zie voor verdere motivatie de onderbouwing hiernavolgend.

- 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.

In hoofdstuk 5 van deze motivering zijn de effecten van het initiatief nader uitgewerkt. Gezien de activiteiten die worden verricht is het effect op de omgeving zeer gering. De agrarische bedrijfsmatige activiteiten worden in de toekomst beëindigd. De verkeersgeneratie zal daardoor dalen. Ook zal daardoor het geluid verminderen wat op de locatie geproduceerd wordt.

De locatie is gelegen binnen een gebied met specifieke gebiedswaarde, agrarisch met waarde 1 kwetsbare soorten.

Door een goede landschappelijke inpassing van de projectlocatie levert de ontwikkeling een positief kwaliteitssaldo aan het buitengebied.

Verbetering omgevingskwaliteit: positief kwaliteitssaldo

Het Ontwikkelperspectief heeft als uitgangspunt dat bij elk initiatief/ontwikkeling de omgevingskwaliteit van het buitengebied versterkt wordt. Een ontwikkeling moet tot gevolg hebben dat er een positief kwaliteitssaldo ontstaat. Dit kan op verschillende manieren, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de impact daarvan op de omgeving.

Uitgangspunten hiervoor zijn:

- Zo veel mogelijk ontstening/sloop van overtollige bouwwerken, verharding;
- Behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit door extra sloop van bebouwing en/of extra investeringen in verbeteringen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Wanneer een initiatief dat past binnen de ambities voor het buitengebied een ruimere maatvoering of andere functies voorstelt en dit vanuit ambities en gebiedswaarden niet op bezwaren stuit, dient een bijdrage in de vorm van kwaliteitsverbetering te worden bepaald. Voor de berekening hiervan wordt vooralsnog de methodiek gehanteerd zoals beschreven in de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering is dus méér dan landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing is een basisvereiste, kwaliteitsverbetering is een vorm van tegenprestatie op basis waarvan een surplus wordt bereikt ten aanzien van de omgevingskwaliteit. Bij toepassing van de methodiek zoals

gehanteerd in de regionale Landschapsinvesteringsregeling (LIR) worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij voorkeur een financiële bijdrage wordt geleverd in een (nog op te richten) gemeentelijk kwaliteitsfonds voor het buitengebied, een financiële bijdrage heeft de voorkeur boven een fysieke bijdrage;
- Een extra bijdrage aan kwaliteitsverbetering wordt gevraagd indien een ruimere maatvoering voor de nieuwe functie wordt voorgestaan dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan en/of indien er geen m² bouwwerken worden gesloopt;
- Landschappelijke inpassing is een basisvereiste en telt daarom niet mee.

In deze motivering is het voornemen getoetst aan de LIR). Op basis van de berekende waardevermeerdering als gevolg van de functiewijziging is de minimale investering berekend. De kwaliteitsinvestering in het landschap wordt gevonden in het aanbrengen van extra beplanting voor een robuuste landschappelijke inpassing en de sloop van de bedrijfsgebouwen.

Basisprincipes afwegingsaanpak

Bij het toepassen van het afwegingsaanpak gelden de volgende basisprincipes:

- **Wat is het (juridische) vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?**
Op het moment dat de inpasbaarheid van een ontwikkeling wordt afgewogen, is het van belang om het vertrekpunt te bepalen. Elke ontwikkeling 'vertrekt' vanuit een (juridisch) bestaande situatie. Ten alle tijden geldt het uitgangspunt dat illegale situaties ongedaan worden gemaakt (zo mogelijk via legalisatie).

Bestaande rechten prevaleren

Wanneer in bestaande of beoogde nieuwe situaties sprake is van belemmeringen vanwege bijvoorbeeld een naastgelegen locatie van waaruit een wettelijke beschermde werking geldt, dan gaan bestaande rechten voor. Een nieuwe ontwikkeling kan/mag zodoende geen beperkingen geven voor andere (doorgaans omliggende) functies, tenzij de betreffende partijen tot oplossingen komen die binnen wet- en regelgeving passen.

Eigenaar is/blijft verantwoordelijk voor zijn/haar eigendom

Een eigenaar is verantwoordelijk voor zowel de geschiedenis als de toekomst van zijn eigendom/object. De eigenaar draagt de verantwoordelijkheid voor ontstane illegale situaties, ook al is die door een vorige eigenaar en/of vanwege privaatrechtelijke afspraken en/of transacties ontstaan én is verantwoordelijk voor de eigen toekomst.

Afsplitsing van functies en bebouwing wordt voorkomen

Uitgangspunt is dat oorspronkelijk bij elkaar horende functies en bebouwing (doorgaans via één bestemming geregeld in het geldende bestemmingsplan) niet planologisch worden afgesplitst van elkaar. In praktijk komt het regelmatig voor dat eigendommen privaatrechtelijk (en dus kadastraal) worden gesplitst en dat eigenaren hier rechten aan menen te kunnen ontleen voor een planologische afsplitsing. Hierdoor zijn diverse situaties ontstaan waarbij bijvoorbeeld een bedrijfswoning van de bijbehorende bedrijfsgebouwen privaatrechtelijk is afgesplitst.

In onderhavige situatie is geen sprake van afsplitsing. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Ook levert de ontwikkeling geen beperkingen voor omliggende functies (zie hoofdstuk 5).

- **Wat is de uitvoerbaarheid van het initiatief?**
Een nieuwe ontwikkeling dient gefundeerd te zijn met een realistisch plan. Dit houdt in dat een plan uitvoerbaar moet zijn, zowel vanuit economisch als maatschappelijk oogpunt (omgevingsdialoog):

Een realistisch plan als fundament

Initiatiefnemer dient de uitvoerbaarheid te (kunnen) motiveren en dit zo nodig met een business-case te onderbouwen. Elke vanuit het initiatief gewenste functie, wordt gemotiveerd vanuit het basisconcept voor de desbetreffende plek. Er dient sprake te zijn van een logische relatie tussen de functies binnen het (plan)concept. Tevens wordt gemotiveerd op welke wijze het initiatief zich verhoudt tot relevante wet- en regelgeving.

Omgevingsdialoog

In beginsel wordt voor elke nieuwe ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd. Dit houdt in dat initiatiefnemer in contact treedt met omwonenden en eventueel andere belanghebbenden om een uitleg te geven over het initiatief en opinies over het plan op te halen. Transparantie en communicatie over plannen en intenties alsmede eventuele bezwaren tegen een initiatief worden daarbij uitgewisseld. De uitkomst van een omgevingsdialoog is niet doorslaggevend voor het eindoordeel van het initiatief, het geeft wel een belangrijk inzicht in de belangen en gevoelens vanuit de omgeving.

Onderhavige ontwikkeling is besproken op de intaketafel en daarnaast is een principebesluit genomen over onderhavige ontwikkeling.

- **Is het initiatief ruimtelijke inpasbaar?**

Een nieuwe ontwikkeling dient ruimtelijk inpasbaar te zijn in haar omgeving. Dit houdt in dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en in geval van nieuwbouw een passende beeldkwaliteit.

De ontwikkeling is inpasbaar in haar omgeving. Zoals beschreven is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie wordt landschappelijk ingepast.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Met als uitgangspunt dat zo zuinig mogelijk met de ruimte wordt omgegaan, is de gemeente kritisch met het toekennen van 'ruimte' aan nieuwe initiatieven. Ten eerste is het uitgangspunt dat initiatieven plaatsvinden op locaties waar nu het oprichten van gebouwen ook al is toegestaan (bestaande locatie). Daarnaast wordt in geval dat uitbreiding van bestaand ruimtebeslag wordt gevraagd een afweging maken of intensivering van gebruik of herschikking binnen de bestaande gebruiksruimte/ de bestaande locatie mogelijk is.

In onderhavige situatie wordt de oppervlakte van het huidige functievlak en het ruimtebeslag van de projectlocatie verkleind. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Landschappelijke inpassing is een basisvereiste bij nieuwe ontwikkelingen. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de uitstraling ervan naar de omgeving wordt voor iedere ontwikkelingen/ iedere functiewijziging vereist dat de locatie waarop dit plaatsvindt sprake is van zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast middels robuuste beplanting die aansluit bij het type landschap en daarmee bijdraagt aan herstel van het oorspronkelijke landschap.

Ambities buitengebied samengevat in 5 integrale ambities

Mooi buitengebied

Verrommeling van het buitengebied dient tot een minimum beperkt te worden. De leegstand van gebouwen wordt beperkt, alsmede alle negatieve gevolgen die daaraan vastzitten. Op basis van een VAB-aanpak-op-maat wordt eigenaren van (voormalige) agrarische bedrijfspercelen helderheid over de mogelijke toekomst

van deze bebouwing geboden via sloop en/of herbestemming. Voor bebouwing die niet wordt benut, wordt gestreefd naar sloop. De mogelijkheden worden benut om het buitengebied landschappelijk te versterken, onder andere via de landschappelijke inpassing van bouwlocaties.

De bedrijfsbebouwing aan de Hoogstraat 15 wordt gesloopt. Daarbij wordt de locatie op een passende wijze landschappelijk ingepast.

Veilig buitengebied

Gestreefd wordt naar een optimaal veilig buitengebied. Veiligheid is in diverse vormen aan de orde. De gemeente is scherp op vormen van ondermijning en streeft naar het voorkomen en verhelpen van dergelijke activiteiten. Geanticipeerd wordt op de veranderingen in het klimaat, alsmede de gevolgen daarvan in relatie tot het watersysteem.

Bestaande onveilige situaties worden opgelost en nieuwe onveilige situaties voorkomen. Bij elke nieuwe ontwikkeling worden de voorwaarden afgewogen of voldaan wordt aan de voorwaarden die worden gesteld aan veiligheid. Aan wettelijke eisen moet sowieso worden voldaan.

Doordat de bedrijfsgebouwen aan de Hoogstraat 15 gesloopt worden, wordt leegstand en bijbehorende risico's voorkomen.

Gezond buitengebied

Het buitengebied wordt gezond gehouden en verbeterd daar waar mogelijk. Zowel in milieu hygiënisch als economisch opzicht.

De milieudruk op waardevolle natuur wordt naar een acceptabel niveau gebracht door voldoende natuurmaatregelen te treffen en te stimuleren, alsmede door scherpere sturing op ruimte voor bestaande en nieuwe (bedrijfs)activiteiten in vergunningen.

Ook vanuit economisch oogpunt wordt gestreefd naar een gezond buitengebied. Ondernemers krijgen de ruimte om te ondernemen, voor zover dit past in wet- en regelgeving.

Ter voorkoming van het verder uitputten van de aarde, worden de kansen optimaal op benut het vlak van het realiseren van duurzame energie. Tenslotte wordt gestreefd naar een optimaal functionerend natuur- en watersysteem.

De herbestemming ziet op de wijziging van een agrarisch bedrijf naar woonfunctie. Alle emissies van het agrarisch bedrijf zullen hierdoor verdwijnen.

Door de beoogde ontwikkeling wordt een gezonde basis gelegd voor de burgerwoning en ook een positieve ontwikkeling voor de natuur. Dit door het saneren van een agrarisch bedrijf en ook door het aanbrengen van inheemse beplanting rondom de locatie.

Bereikbaar buitengebied

Het buitengebied dient optimaal bereikbaar te zijn. Dit wil in de eerste plaats zeggen dat de gemeente voldoende aandacht willen hebben voor de wensen en vraagstukken met betrekking tot het buitengebied.

Tenslotte is een goede fysieke bereikbaarheid belangrijk. Bij nieuwe initiatieven dient voorkomen te worden dat er verkeersproblemen ontstaan.

In de huidige situatie is het perceel reeds goed ontsloten. Op het terrein is voldoende plek voor parkeren.

Duurzaam buitengebied

Het buitengebied dient optimaal duurzaam te zijn. Er dient sprake te zijn van een buitengebied dat in balans is voor wat betreft planet, people, profit. In feite wordt het buitengebied duurzaam geacht wanneer gesproken kan worden van een (optimaal) mooi, veilig, gezond en bereikbaar buitengebied. Duurzaam heeft ook betrekking op de wijze waarop energie wordt opgewekt. Dit wil de gemeente zoveel mogelijk op een duurzame manier, via met name zonne- en windenergie, doen.

In het kader van de klimaatverandering zijn klimaat adaptieve maatregelen noodzakelijk. De uitdaging hierbij is de klimaat adaptieve opgave te koppelen met andere ruimtelijke opgaven. De gemeente werkt aan het opstellen van een zogenaamde klimaatkaart en een klimaatvisie. Deze worden vertaald naar een klimaatagenda waarin alle maatregelen worden opgenomen om invulling te geven aan de klimaatvisie.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente ten aanzien van duurzame energie en klimaatadaptatie. Met de sloop van de bedrijfsgebouwen en het verwijderen van bijbehorende verhardingen verminderd de hoeveelheid verharding in het besluitgebied. Tevens wordt de energiebehoefte verlaagt door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Het beschermen van de gezondheid en milieu

Het aspect gezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.1 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het besluitgebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

De afstand tussen de woning aan de Hoogstraat 15 en de varkenshouderij aan Blake Beemd 14 dient minimaal 60 meter te bedragen. Dit wordt gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van deze veehouderij. De werkelijke afstand bedraagt circa 800 meter. Er ligt geen pluimveehouderij in de directe omgeving.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid. Binnen een afstand van 2,0 kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen.

5.1.2 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van meer dan 3 kilometer van de projectlocatie ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen de projectlocatie en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

5.1.3 Spuitzones gewasbescherming

Er zijn in Nederland geen wettelijke minimumeisen voor afstanden tussen percelen waar gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten zoals woningen. In de praktijk wordt echter – met name bij fruitteelt waarbij sprake is van op- en zijwaartse bespuiting – regelmatig een vuistregel gehanteerd waarbij een afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen een (fruit)boomgaard en gevoelige bestemmingen. Deze vuistregel is niet wettelijk verankerd, maar in de praktijk ontstaan als richtlijn om wederzijdse hinder te beperken.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er

geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bometeelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

Bij akkerbouwgewassen wordt doorgaans neerwaarts gespoten met een veldspuit, waarbij de spuitdoppen zich dicht boven het gewas bevinden. Deze wijze van bespuiting heeft als belangrijk voordeel dat de kans op drift – het ongewenst meevoeren van spuitvloeistof door de wind – zeer beperkt is. In tegenstelling tot bijvoorbeeld fruitteelt, waar opwaarts of zijwaarts wordt gespoten en drift aanzienlijk meer optreedt, wordt bij akkerbouw juist gericht op het gewas gespoten met minimale verstuiwing.

Uit onderzoek van onder andere Wageningen University & Research (WUR) en het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb) blijkt dat bij gebruik van driftreducerende spuittechnieken, zoals lage spuitdruk, speciale doppen en een beperkte spuitboomhoogte, de gemeten drift op 5 meter van het perceel al minder dan 1% bedraagt van de oorspronkelijk gespoten hoeveelheid (rapport "Driftreductie bij veldspuiten" (WUR, 2014). Op grotere afstanden neemt de blootstelling exponentieel af en wordt deze vrijwel verwaarloosbaar geacht.

Daarnaast schrijft regelgeving voor dat bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen altijd rekening moet worden gehouden met de weersomstandigheden, en mag er enkel worden gespoten bij een windsnelheid van maximaal 5 meter per seconde. Hierdoor wordt het risico op drift verder beperkt.

De projectlocatie grenst aan agrarische gronden. Ter beoordeling van het woon- en leefklimaat en het aspect spuitzonering is gekeken naar de ligging van de woning ten opzichte van deze gronden, het type agrarisch gebruik, en de aanwezigheid van fysieke en natuurlijke buffers.

Bij de beoordeling van de spuitzonering zijn de volgende factoren in overweging genomen:

- Het agrarisch gebruik betreft akkerbouw, waarbij doorgaans sprake is van een relatief laag risico op drift bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen;
- Er wordt gebruik gemaakt van neerwaarts gerichte bespuitingsmethoden die de kans op drift verder beperken.

Aan de overzijde van de weg, direct ten noorden van het plangebied, bevindt zich een perceel dat in gebruik is als grasland. Dit betreft een extensieve landbouwworm waarbij geen teelten plaatsvinden die normaliter gepaard gaan met structurele toepassingen van gewasbeschermingsmiddelen. Eventuele bespuitingen komen daardoor slechts incidenteel en op een minimaal niveau voor, waardoor het graslandgebruik geen relevante bron vormt van drift of andere emissies richting de woning binnen het plangebied.

Daarnaast is voor de gronden rondom de woning aan de Hoogstraat 15 (kadastraal: Maarheeze, sectie G, nummer 1540) vastgelegd dat binnen een afstand van 50 meter van de woning geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze verplichting is geborgd in de regels van het omgevingsplan, waarmee wordt gegarandeerd dat vanaf deze gronden geen emissies van gewasbeschermingsmiddelen kunnen optreden. Hiermee wordt een extra beschermingsniveau geboden voor het woon- en leefklimaat en wordt drift richting de woning uitgesloten.

In combinatie met de aard van het omliggende gebruik, de fysieke afstanden en de aanwezige landschappelijke elementen kan worden geconcludeerd dat de omgeving geen belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat. Eveneens wordt de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving niet beperkt door de beoogde ontwikkeling.

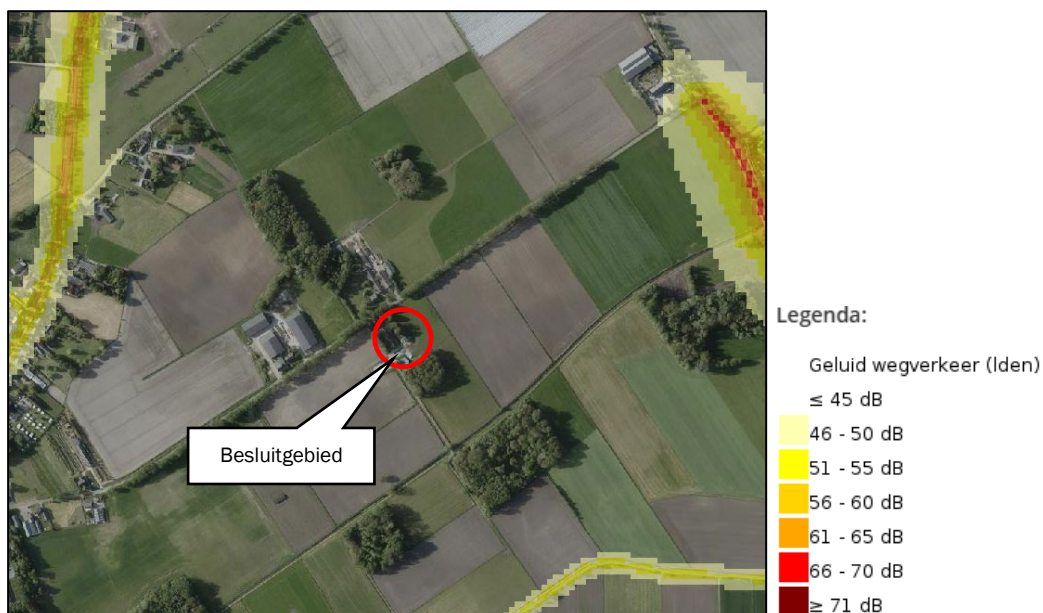
5.2 Geluid door activiteiten

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de geluidsregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk opgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente, ook wel 'de bruidsschat' genoemd. Samen met dit wijzigingsbesluit vormen ze de regels van het Omgevingsplan. Gemeenten moeten tijdens de overgangperiode (tot 1 januari 2032) hun eigen geluidsregels opnemen in het Omgevingsplan, mits deze voldoen aan de bepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Totdat een gemeente eigen regels heeft, zijn de geluidsregels opgenomen in de afdelingen 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toestaan van een activiteit, zoals een (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw, moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl zijn door het Rijk vastgesteld ter bescherming van de gezondheid en het milieu. Er moet worden beoordeeld of er sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) of een geluidgevoelige ruimte (artikel 3.22 Bkl). Indien dit het geval is, moet ook worden beoordeeld of de locatie zich in een geluidaandachtsgebied bevindt (artikel 3.20 Bkl). Bij nieuwe activiteiten in het Omgevingsplan zijn de instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (artikel 5.59 Bkl).

5.2.1 Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

De Hoogstraat betreft een 60 km/uur-weg. Het besluitgebied is gelegen aan een niet doorgaande weg in het buitengebied van Gastel. Daardoor wordt verwacht dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai beperkt blijft. Binnen het besluitgebied is in de beoogde situatie 1 geluidgevoelig object aanwezig. De woning is in de bestaande situatie reeds een geluidgevoelig object. Tevens zijn er geen geluidwaardes voor de Hoogstraat bekend zoals zichtbaar is in onderstaand figuur. Het aspect geluid door wegen vormt geen belemmering in onderhavige situatie.



Figuur 11: Uitsnede kaart 'Geluid in Nederland' (atlasvoordeleefomgeving)

5.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de bestaande woning wordt verwezen naar paragraaf 5.11 (bedrijfsmatige activiteiten).

De woning betreft een bestaand geluidgevoelig object en zorgt daarom niet voor extra belemmeringen in de verdere ontwikkeling van omliggende bedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3 Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan. Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen. Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe trillinggevoelige ruimten toegevoegd. Het aspect trillingen vormt derhalve geen belemmering.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

Het gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Een voorbeeld hiervan is luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid gelden voor het aspect luchtkwaliteit zogeheten omgevingswaarden voor onder ander de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) (artikel 2.4 en 2.5 Bkl).

Voor NO₂ gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties: 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttienmaal per kalenderjaar wordt overschreden en 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde. In artikel 2.5 worden de omgevingswaarden voor fijnstof (PM₁₀) weergegeven. Voor PM₁₀ gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties: 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde en 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden.

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

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Toetsing initiatief

Woon- en leefklimaat

De huidige (meting: 2022, *bron atlasleefomgeving.nl*) achtergrondconcentraties van deze stoffen ter plaatse van de locatie bedragen:

- Fijnstof (PM₁₀): 15,91 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³);
- Zeer fijnstof (PM_{2,5}): 8,77 µg/m³ (wettelijke norm: 25 µg/m³);
- Stikstofdioxiden (NO₂): 10,03 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³).

Deze waarden voldoen aan de wettelijke normen. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de huidige situatie.

Niet in betekenende mate bijdragen

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is het in de eerste plaats van belang om te weten of er in de beoogde situatie verandering plaatsvindt (in bijvoorbeeld uitstoot) ten opzichte van de huidige situatie.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2023) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 9. De volgende figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat er wordt voldaan aan het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht'. Het aspect kwaliteit van de buitenlucht vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geur veroorzakende activiteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving.

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (Bkl, artikel 5.92). Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

De gemeente moet dus overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (Belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (Belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het besluitgebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het besluitgebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het besluitgebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het besluitgebied (belang geurgevoelig object).

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente een omgevingsplan met regels die eerst in de rijksregels stonden. Dit heet de Bruidsschat. Hierin staan ook de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit. Als een gemeente een geurverordening had opgesteld onder de Wgv is deze automatisch opgenomen in het omgevingsplan. In de gemeente Gemert-Bakel is een geurverordening vastgesteld.

Gemeentelijk geurbeleid

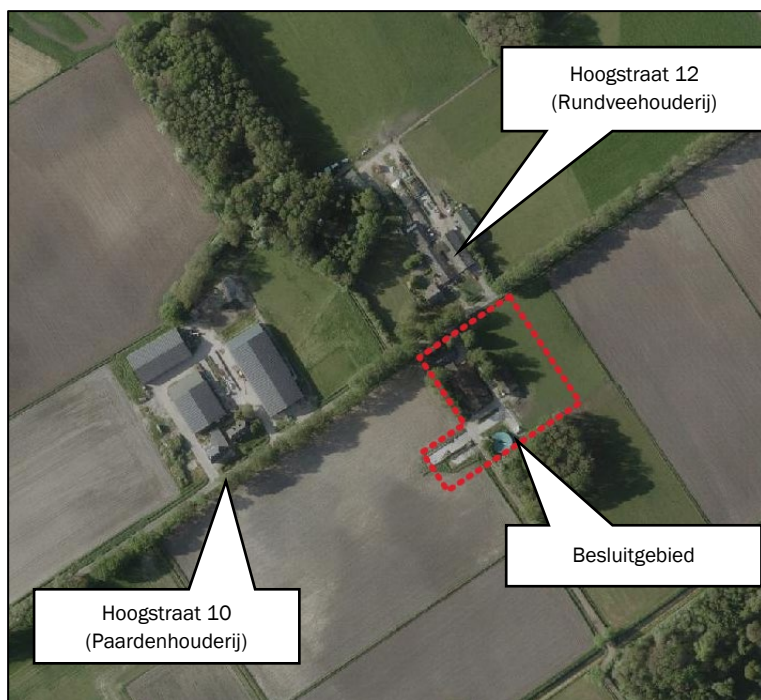
In de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck' zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Cranendonck. Conform bijbehorende kaart 'gemeentelijke normstelling' is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'buitengebied', waar een geurnorm van 14,0 ou_E/m³ geldt.

5.5.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Hoogstraat 10 (paardenhouderij);
- Hoogstraat 12 (rundveehouderij).

De ligging van de veehouderijen is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 13: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving

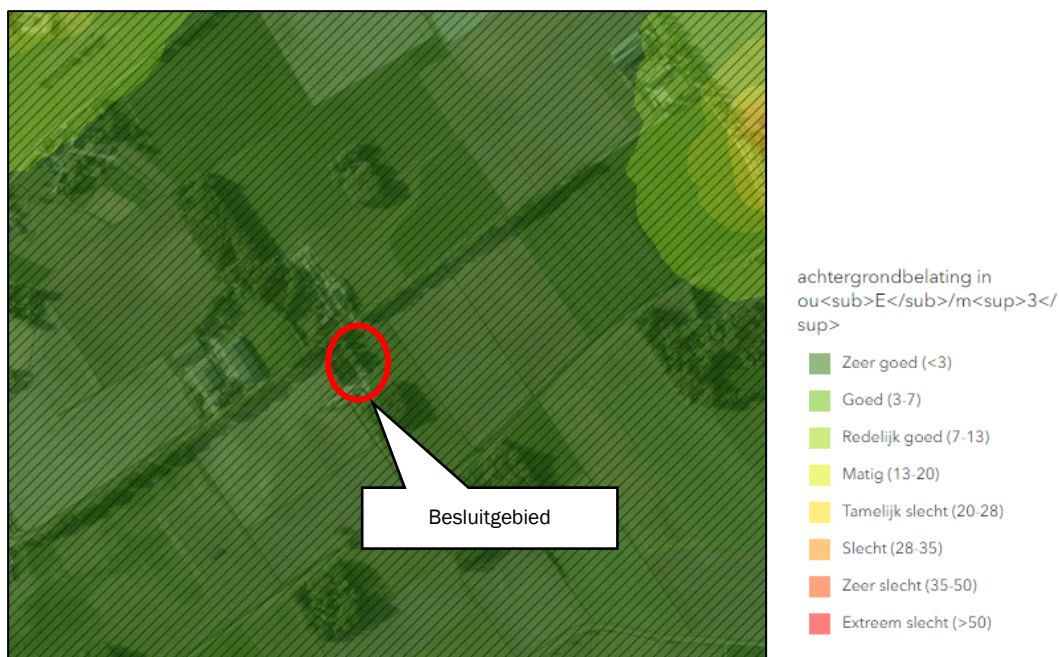
Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden. Omdat de projectlocatie een (voormalig) agrarische bedrijfswoning betreft gelden vaste afstanden. De dichtstbijzijnde veehouderij is de rundveehouderij aan de Hoogstraat 12. De stal waarbinnen vee wordt gehuisvest aan de Hoogstraat 12 is gelegen op een afstand van circa 50 meter. De paardenhouderij aan de Hoogstraat 10 is gelegen op een afstand van circa 95 meter van het besluitgebied. Voor een voormalige agrarisch bedrijfswoning geldt een vaste afstand van 50 meter van de woning tot aan het emissiepunt van een veehouderijbedrijf. Van belang is op te merken dat voor agrarische bedrijfswoning ook een vaste afstand geldt van 50 meter. Er wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter. Omliggende veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door onderhavige ontwikkeling.

5.5.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Het besluitgebied is gelegen binnen de zone 'overig buitengebied'. Er is geen toetswaarde bekend die. Op het vlak van achtergrondbelasting geur, wordt gehanteerd door de gemeente Cranendonck. Over het algemeen is de toetswaarde die wordt gehanteerd voor soortgelijke zones, waarin nog sprake is van een acceptabel geurniveau, 20 oue/m^3 .

Gekeken is naar de indicatieve waarde volgens de kaart 'achtergrond geurbelasting' zoals deze beschikbaar is in de kaartenbank van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. In de volgende figuur is een uitsnede van de kaart zichtbaar.



Figuur 14 Achtergrond geurbelasting besluitgebied (bron: kaartenbank Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Uit de kaart blijkt dat het besluitgebied in de zone 'zeer goed' ligt. Dit betekent in het besluitgebied sprake is van een indicatieve waarde van hooguit $3,0 \text{ ouE}/\text{m}^3$. Dit is ruimschoots onder de maximale toetswaarde van $20,0 \text{ ouE}/\text{m}^3$.

Binnen de projectlocatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6 Bodemkwaliteit

Wettelijke basis

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem door in onderlinge samenhang:

- Bescherming van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente stelt regels voor het tegengaan van bouwen op een verontreinigde bodem. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen.

De regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten staan bij inwerkingtreding van de Omgevingswet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarnaast geldt er gedeeltelijk overgangsrecht voor de voormalige bouwverordening.

Een bodemgevoelige locatie is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw wordt toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, moet volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie wordt als bodemgevoelig beschouwd als er een bodemgevoelig gebouw is toegestaan op basis van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Dit omvat ook aangrenzende terreinen zoals tuinen. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een deel daarvan dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Om de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor het beoogde gebruik aan te tonen, is een verkennend bodemonderzoek volgens artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek bepaalt of de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. De toelaatbare bodemkwaliteit voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie is vastgelegd in het omgevingsplan op basis van artikel 5.89i Bkl. Als een waarde wordt overschreden, is de bouw van een bodemgevoelig gebouw alleen toegestaan als er sanerende of andere beschermende maatregelen worden genomen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ter plaatse van het perceel Hoogstraat 15 te Gastel (gemeente Cranendonck) is in opdracht van de heer T. Damen door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (mei 2025). Aanleiding hiervoor vormt de beoogde bestemmingswijziging. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5725 (vooronderzoek) en NEN 5740 (veldwerk en analyses).

Uit het vooronderzoek blijkt dat op het terrein sprake is van een voormalige ondergrondse huisbrandolietank, een oprit met puinhoudende halfverharding en verder bedrijfsgebruik dat mogelijk tot diffuse bodemverontreiniging heeft geleid. De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd. Asbestverdachte materialen zijn in het vooronderzoek niet aangetroffen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn diverse boringen verricht en monsters van de bovengrond, ondergrond en het grondwater geanalyseerd. Daarbij zijn de volgende bevindingen gedaan:

- Voormalige tanklocatie: De bodem bestaat grotendeels uit visueel schone grond. Eén mengmonster uit het vermoedelijke tankgat (OG3) is op basis van een licht verhoogd PCB-gehalte ingedeeld in de kwaliteitsklasse *Industrie*. De overige monsters voldoen aan de kwaliteitsklasse *Landbouw/natuur*. Alle gemeten gehalten liggen beneden de interventiewaarde.
- Oprit: In de puinhoudende bovengrond is een sterk verhoogd gehalte aan zink vastgesteld (monster BG4), dat de interventiewaarde overschrijdt. Dit betekent dat sprake is van een ernstige verontreiniging. Daarnaast zijn enkele monsters licht verontreinigd met zink en PCB, ingedeeld in de kwaliteitsklasse *Industrie*.
- Overig terrein: De bovengrond bevat plaatselijk bijmengingen van baksteen en puin. Enkele monsters bevatten licht verhoogde gehalten aan zink en cadmium, eveneens ingedeeld in de kwaliteitsklasse *Industrie*. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse *Landbouw/natuur*. De gemeten waarden blijven beneden de interventiewaarden.
- Grondwater: In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de voorkeurswaarden aangetoond. Wel zijn regionaal verhoogde metalen aanwezig, die niet specifiek aan de locatie toe te schrijven zijn.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit op de meeste onderzochte punten voldoet aan de eisen uit de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik. Uitzondering vormt de oprit, waar een verhoogd zinkgehalte is aangetoond dat de interventiewaarde overschrijdt. Dit betekent dat ter plaatse van de oprit sprake is van een ernstige verontreiniging.

Advies

Gelet op deze resultaten wordt geadviseerd:

- een nader onderzoek uit te voeren naar de omvang en ernst van de zinkverontreiniging bij de oprit;
- een asbestonderzoek conform NEN 5707 en NEN 5897 te verrichten, aangezien de aanwezige puinverharding asbestverdacht is.

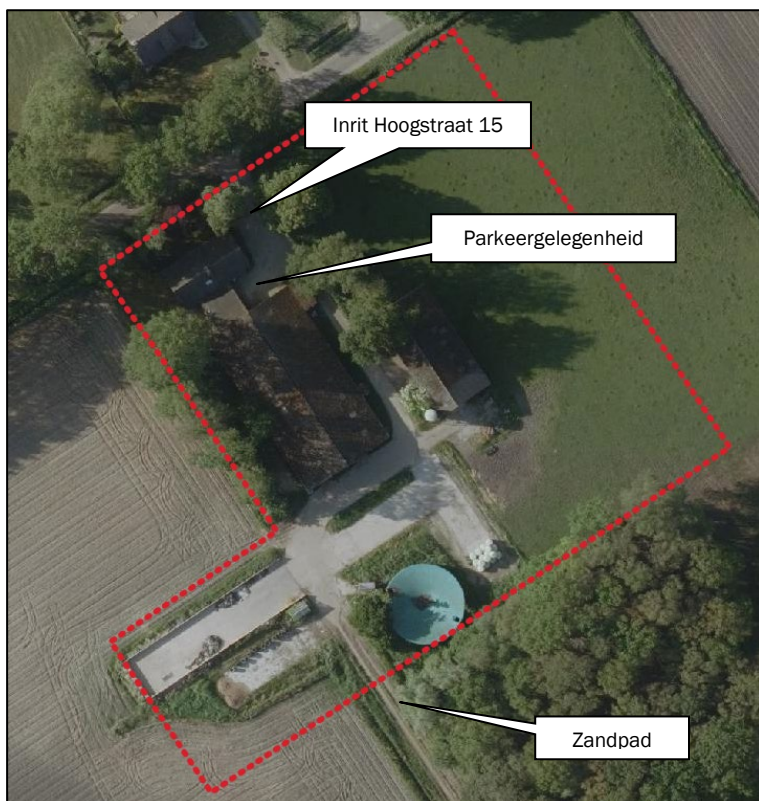
Beoordeling uitvoerbaarheid

Hoewel sprake is van een lokaal knelpunt ter plaatse van de oprit, vormt de aangetoonde verontreiniging in de huidige fase geen directe belemmering voor de bestemmingswijziging. Voorafgaand aan daadwerkelijke uitvoering van het plan dienen de geadviseerde nadere onderzoeken en eventuele saneringsmaatregelen te worden uitgevoerd, zodat wordt voldaan aan de vereisten voor een duurzaam en veilig gebruik van de bodem.

5.7 Wegen, verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer en ontsluiting

Het besluitgebied wordt ontsloten middels de bestaande inrit aan de Hoogstraat. Tevens is er aan de achterzijde van het besluitgebied een doodlopend zandpad dat naar agrarische percelen leidt. In de beoogde situatie blijft de inrit gehandhaafd.



Figuur 15: Ligging inritten en verharding

Uitgegaan wordt van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

De verkeersgeneratie voor vrijstaande woningen in het buitengebied bedraagt maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie is er 1 woning aanwezig dat wordt ontsloten op de Hoogstraat. In de beoogde blijft dit gelijk. Daarnaast worden de agrarische activiteiten planologische

beëindigd, feitelijk zijn deze al beëindigd. De bijbehorende verkeersgeneratie met onder andere zwaar verkeer vervalt daarmee.

Per dag is sprake van maximaal 9 verkeersbewegingen.

De Hoogstraat is een 60 km-weg. Zij is berekend op dit aantal verkeersbewegingen.

5.7.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals gepubliceerd in de 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016'.

Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van minimaal 2,5 parkeerplaatsen. In het besluitgebied is er 1 woning aanwezig. Volgens de parkeernorm zijn er daarom in totaal 3 parkeerplaatsen nodig. De reeds aanwezige verhardingen bieden genoeg ruimte om hieraan te voldoen.

5.8 Omgevingsveiligheid

Eén van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid. Zo kunnen zij een brand, ramp of crisis voorkomen of de gevolgen ervan beperken. Externe veiligheid krijgt daarom een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen over externe veiligheid.

De gemeente stelt in het omgevingsplan regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling houdt ook in dat ze voldoende rekening houdt met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om:

- De bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- Het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Zelfredzaamheid

Bij de inrichting van een gebied houdt het bevoegd gezag rekening met onder meer zelfredzaamheid. Dit is het vermogen van mensen om zich in veiligheid te brengen in een gebied waar een ramp of zwaar ongeval optreedt. Ook houdt het bevoegd gezag rekening met de mogelijkheden tot hulpverlening. Hierbij gaat het om:

- De toegankelijkheid van het gebied voor de hulpdiensten (brandweer, ambulance en politie)
- De mogelijkheden voor de rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen)
- Voldoende schuilmogelijkheden in de omgeving.

Plaatsgebonden risico

Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren.

Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken boven op de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

Het werken met aandachtsgebieden is een andere manier van omgaan met het groepsrisico. De regels hiervoor staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels over extra bouweisen bij nieuwbouw in een (brand- of explosie) voorschriftengebied staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bal: algemene rijksregels voor milieubelastende activiteiten

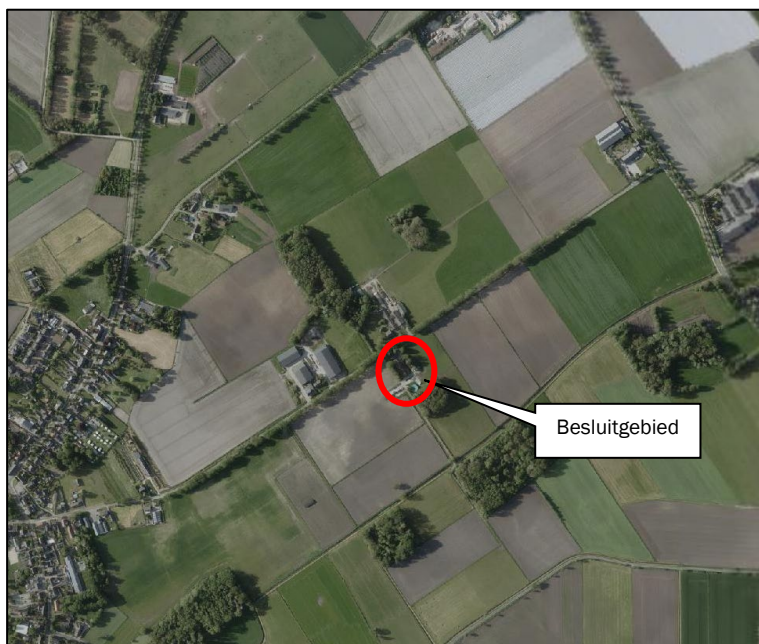
In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan maatregelen die een initiatiefnemer van een risicovolle milieubelastende activiteit moet toepassen. Het gaat om maatregelen voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, met vuurwerk, met ontplofbare stoffen voor militair of civiel gebruik en om windturbines.

Bkl: beoordelingsregels vergunningen voor milieubelastende activiteiten

Een aantal risicovolle milieubelastende activiteiten is vergunningplichtig. Beoordelingsregels hiervoor staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het gaat bijvoorbeeld om regels voor de opslag van gevaarlijke stoffen en regels voor Seveso-inrichtingen.

Toetsing projectlocatie

Met behulp van de nationale risicokaart is bekeken welke risicobronnen in de nabijheid van de projectlocatie zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met de projectlocatie is onderstaand weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart omgeving besluitgebied

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Per 1 januari 2024 is de uitvoering hiervan opgenomen in de Omgevingswet en vervalt de Wet natuurbescherming (Wnb). Het gaat hierbij om Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna activiteiten. De regelgeving met betrekking tot Natura 2000-activiteiten zorgt voor de bescherming van (natuur)gebieden en de regelgeving met betrekking tot flora- en fauna activiteiten regelt de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moet worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

5.9.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux op een afstand van circa 1,3 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.



Figuur 17: Ligging Natura2000-gebied

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is met het rekenprogramma Aeries Calculator een berekening gemaakt van de stikstofdepositie:

van de gebruiksfase en de realisatiefase van de nieuwe ontwikkeling. In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de berekening en de resultaten toegevoegd. Het resultaat van de berekeningen laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Naast stikstofdepositie heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen zoals verlies van oppervlakte, barrièrewerking en versnippering, verstoring door geluid en licht, trilling, optische verstoring, verstoring door mensen, mechanische effecten, verontreiniging, verdroging en bewuste verandering soortensamenstelling.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied ligt op meer dan 1,3 kilometer meter afstand. De beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op de locatie zorgt voor minder verstoring voor de natuur. Tevens gelet op de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling worden deze gebieden niet aangetast c.q. doorkruist.

Natuur Network Brabant

Natuur Network Brabant (onderdeel van Natuur Network Nederland) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Network. Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Network Brabant ligt op meer dan 130 meter afstand. De beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op de locatie zorgt voor minder verstoring voor de natuur. Tevens gelet op de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling worden deze gebieden niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 18: Ligging Natuur Network Brabant

5.9.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van

mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

Om de natuur te beschermen zijn in de Omgevingswet regels voor flora- en fauna-activiteiten vastgesteld. Flora en fauna-activiteiten zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Wanneer zo'n activiteit wordt uitgevoerd, moet worden voldaan aan de gestelde regels, zoals de specifieke zorgplicht. Ook kan een vergunningplicht gelden.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Besluit activiteit leefomgeving (Bal)). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Het Bal geeft aan waaruit de specifieke zorgplicht in ieder geval bestaat. Iemand die een flora- en fauna-activiteit wil verrichten op een plek, moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende soorten en habitats:

- **Vogels**
Het gaat om soorten die in het wild leven in Nederland en daar van nature voorkomen (bijlage I, Vogelrichtlijn);
- **Trekvogels**
Het gaat om soorten die regelmatig in Nederland voorkomen (onder meer terug te vinden op de site van het Ministerie van LNV);
- **Dier- en plantensoorten**
Het gaat om soorten die in het wild leven in Nederland en daar van nature voorkomen (bijlage II, IV, V Habitatrichtlijn en bijlage IX Bal of in de rode lijsten);
- **Belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats waar dieren/planten leven**
Het gaat niet om gebieden die geschikt zouden zijn als leefgebied, maar waar de soort niet leeft. Zoals een grot die geschikt is voor vleermuizen maar waar ze niet leven of een wand waarop bepaalde muurplanten zouden kunnen groeien, maar waar ze niet zijn.

Als er aanwijzingen zijn dat de hiervoor genoemde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Bij de diersoorten gaat het dan ook om hun nesten, foerageerplaatsen, voortplantingsplaatsen, rustplaatsen en eieren.

Het is niet altijd mogelijk om nadelige gevolgen uit te sluiten voor dier- en plantensoorten. In dat geval moet degene die de activiteit verricht, nagaan wat de nadelige gevolgen kunnen zijn van de activiteit.

Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Ook moet degene tijdens en na de flora- en fauna-activiteit nagaan of die maatregelen wel het bedoelde effect hebben.

Als er ondanks de genomen maatregelen toch nadelige gevolgen zijn door de activiteit, moet die activiteit stoppen. Als stoppen niet mogelijk is, dan moet degene die de activiteit verricht passende herstelmaatregelen treffen.

Toets besluitgebied

Om de effecten van de ontwikkeling op de natuurwaarden van het gebied te bepalen en om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving, is in het kader van de verbouw of sloop van de bebouwing een quickscan flora en fauna uitgevoerd¹.

¹ Natuurtoets Hoogstraat 15 Gastel, Antea Groep

Onderstaand worden de resultaten en conclusie weergegeven. De rapportage van de quickscan is toegevoegd als bijlage.

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: Vogels met een jaarrond beschermd nest, algemene broedvogels, vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën. In tabel 3.1 zijn de conclusies ten aanzien van deze beschermde soorten opgenomen. De onderbouwing van de conclusies zijn beschreven in paragraaf 2.3 van voorliggende natuurtoets. Voor de overige soort(groep)en is beoordeeld dat vervolgstappen niet aan de orde zijn. Voor deze soorten en vrijgestelde soorten geldt wel de zorgplicht.

Tabel 3.1 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Ontheffing Wnb aan de orde?
Gebouwbewonende vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus, boerenwaluw)	Nestgelegenheid in de te slopen opstallen (huismus en boerenwaluw)	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Boombewonende vogels met een jaarrond beschermd nest	Nestgelegenheid in oud kraaiennest ten zuiden van plangebied	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd
Vogels (algemene broedvogels)	Nestgelegenheid in opgaande begroeiing en opstallen	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – verblijfplaatsen	Potentiële verblijfplaatsen in woning en agrarische opstallen in het plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – essentieel foerageergebied	Koeienstal mogelijk essentieel foerageergebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Zoogdieren (bunzing)	Mogelijk leefgebied binnen plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Zoogdieren (steenmarter)	Mogelijk leefgebied binnen plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Zoogdieren (wezel)	Mogelijk leefgebied binnen plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Amfibieën (alpenwatersalamander)	Mogelijk landbiotoop binnen plangebied	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd
Amfibieën (rugstreeppad)	Mogelijk landbiotoop binnen plangebied	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd
Vrijgestelde soorten	Zie tabel 3.4			

In tabel 3.1 is aangegeven dat er nader onderzoek nodig is naar huismus, boerenwaluw, vleermuizen, bunzing, steenmarter, wezel en de rugstreeppad. De beschrijving van dit nader onderzoek wordt in tabel 3.2 uiteengezet

Tabel 3.2. Beschrijving nader onderzoek.

Soort	Onderzoeksmethode
Huismus	Twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei of drie gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni.
Boerenwaluw	Twee gerichte veldbezoeken in de periode tussen half april en half augustus.
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) - verblijfplaatsen	Minimaal vijf bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – essentieel foerageergebied	Twee bezoeken, waarvan minimaal één bezoek in de kraamperiode.
Zoogdieren (bunzing)	Onderzoek met behulp van cameravallen gedurende 8 weken. Uitgevoerd in de periode tussen juni en half november.
Zoogdieren (steenmarter)	Onderzoek met behulp van cameravallen gedurende 6 weken.
Zoogdieren (wezel)	Onderzoek met behulp van cameravallen gedurende 8 weken. Uitgevoerd in de periode tussen juni en half november.

In aansluiting op de quickscan (november 2024) is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar huismus, boerenwaluw, vleermuizen en kleine marterachtigen (bunzing, steenmarter, wezel). Daarnaast is rugstreeppad als aandachtsoort benoemd.

Het onderzoek bestond uit soortspecifieke veldbezoeken in 2024, conform gangbare protocollen: twee bezoeken voor huismus (2 en 14 mei), vier voor boerenwaluw (2 mei, 14 mei, 13 en 28 juni) met aanvullende controles in juni-juli, en vleermuisonderzoek met drie zomerbezoeken (16 mei, 13 en 28 juni) en twee najaarsbezoeken voor paarverblijfplaatsen (19 augustus, 16 september), inclusief monitoring van foerageeractiviteit. Voor kleine marterachtigen zijn wildcamera's ingezet van 1 juli t/m 15 november, tweewekelijks uitgelezen en periodiek verplaatst. Daarmee voldoet het onderzoek aan de houdbaarheidstermijn van drie jaar en de reikwijdte sluit aan op het plangebied.

Resultaten en beoordeling per soortgroep

Huismus. Op het perceel zijn geen nestlocaties aangetroffen; wel foerageren huismussen rond bomen in en direct om het plangebied. Gezien het ruime aanbod aan beplanting is dit foerageergebied niet essentieel. Op Hoogstraat 12 zijn wel nestlocaties aanwezig. Voor de planlocatie zijn geen vervolgstappen nodig.

Boerenwaluw. Historisch waren in de te slopen koeienstal circa tien bezette nesten aanwezig; in 2024 resteerden twee bezette nesten. Met de sloop verdwijnen nestplaatsen, maar de naastgelegen schuur (Hoogstraat 12) bevat passende en in gebruik zijnde nestgelegenheid bij een stal die in bedrijf is. Hierdoor ontstaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Vleermuizen. In de te slopen stal is een zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis vastgesteld; daarnaast is op Hoogstraat 12 een zomerverblijfplaats van laatvlieger aangetoond. Overvliegend zijn onder meer rosse vleermuis en baardvleermuis waargenomen. Omdat door de sloop een verblijfplaats verdwijnt, is voorafgaand aan uitvoering een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig en moeten compenserende voorzieningen worden getroffen. Dit vormt vooralsnog een belemmering totdat vergunning en borging zijn geregeld.

Grondgebonden zoogdieren (kleine marterachtigen). Het cameramonitoringonderzoek leverde geen waarnemingen op van bunzing, steenmarter of wezel; er is geen knelpunt voor deze soortgroep.

Rugstreeppad

Het plangebied aan de Hoogstraat 15 te Gastel bevat binnen de erfgrenzen enkele open zandige plekken en ruigte, die geschikt zijn als rust- en foerageergebied. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving de Buulder Aa, een beekdal met laaggelegen delen waar regelmatig tijdelijke plas-dras situaties en ondiepe

waterpartijen ontstaan. Deze omstandigheden maken de omgeving geschikt als voortplantings- en migratiehabitat voor de rugstreeppad. Het is aannemelijk dat de soort in de omgeving aanwezig is en het plangebied incidenteel benut als onderdeel van haar leefgebied.

De voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot verlies van tijdelijk geschikt leefgebied, verstoring van migratieroutes en een risico op sterfte van individuen bij grondverzet.

Om effecten te voorkomen en te beperken, worden mitigerende maatregelen noodzakelijk geacht:

- werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode (maart–augustus);
- gefaseerd grondwerk zodat dieren gelegenheid krijgen om zich te verplaatsen richting de Bulder Aa;
- het creëren van alternatieve voortplantingsplekken in de directe omgeving (ondiepe poelen/plasdras);
- ecologische begeleiding tijdens de uitvoering, waarbij indien nodig individuen worden gevangen en verplaatst.

Met inachtneming van deze maatregelen wordt verwacht dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten zal hebben op de rugstreeppad. Aanvullend seizoensgebonden onderzoek (voorjaar) is uitgevoerd. Er zijn geen padden waargenomen.

Vergunningen, maatregelen en borging

Voor de aangetroffen vleermuisverblijfplaats(en) is een activiteitenplan opgesteld (“Hoogstraat 15; Aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit gewone dwergvleermuis”, Antea Group, 23 januari 2025). De beoordeling vindt plaats door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), die de provinciale natuurvergunningverlening uitvoert. Voor de uitvoering van de werkzaamheden moet bovendien een ecologisch werkprotocol worden opgesteld, met daarin o.a. geschikte uitvoeringsperioden, werkwijze en ecologische begeleiding. In het activiteitenplan worden de compenserende maatregelen voor vleermuizen beschreven en geborgd.

Door de wijziging van de functie van de locatie en daartoe toegepaste landschappelijke inpassing ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten. De bestaande erfbeplanting en beplanting die wordt toegevoegd sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten.

5.10 Water en watersystemen

Binnen de Omgevingswet geldt dat waterbelangen integraal moeten worden meegenomen bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hierbij om een evenwichtige afweging van thema's als waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, grondwater, ecologie en klimaatadaptatie.

In deze waterparagraaf wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten het initiatief kan hebben op de waterhuishouding in en rondom het plangebied. Tevens worden maatregelen benoemd om mogelijke negatieve effecten te beperken of te voorkomen.

Het waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck hanteren daarbij gezamenlijke uitgangspunten die richting geven aan het overleg met initiatiefnemers. Deze principes zijn gericht op duurzaam en klimaatbestendig ruimtegebruik, waarbij het vasthouden, bergen en afvoeren van water in de juiste volgorde wordt toegepast en verdroging of wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.

5.10.1 Beleid

Beleid Waterschap de Dommel

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 ‘Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving’ en kent een geldigheid vanaf 1 januari 2022.

Het waterbeheerprogramma beschrijft de doelstellingen (en hoe het waterschap deze wil realiseren) voor de periode 2022 - 2027 en schetst tevens de visie en ambities voor de lange termijn (2050). Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

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

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

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
 - Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
 - De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
 - De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
 - De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³ /hectare toename verhard oppervlak.

Gemeentelijk beleid

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoetsprocedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing. De gemeente is al sinds lange tijd wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet waarbij men, mits doelmatig, schoon hemelwater niet meer wil

vermengen met afvalwater. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets doorlopen worden. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen voldoet een eenvoudige waterparagraaf om het proces van de watertoets te doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap.

Het aspect 'water' heeft ook een plaats gekregen in het beleid van de gemeente Cranendonck, in de vorm van het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2021-2025. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling wordt gegeven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. De uitwerking van de hemelwaterzorgplicht is nader uitgewerkt in het rapport 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck'. Het verwerken van het hemelwater op eigen terrein is daarbij een belangrijk speerpunt voor de komende jaren.

Van toepassing is een Programma van Eisen welke is weergegeven in de volgende figuur.

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

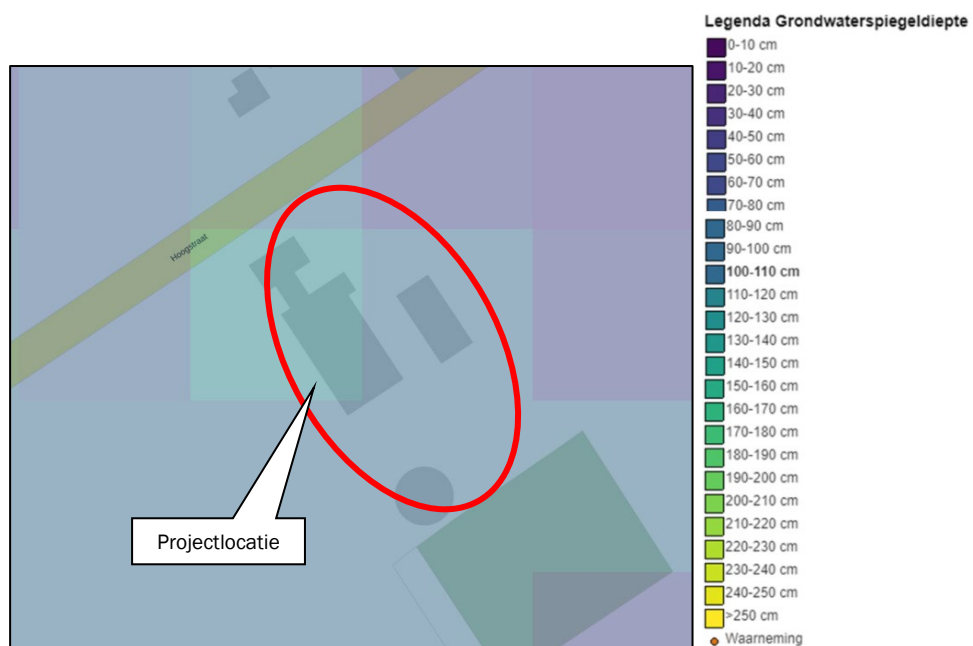
Figuur 19: programma van eisen Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

In onderhavige situatie is geen sprake van toename van het verhard oppervlakte.

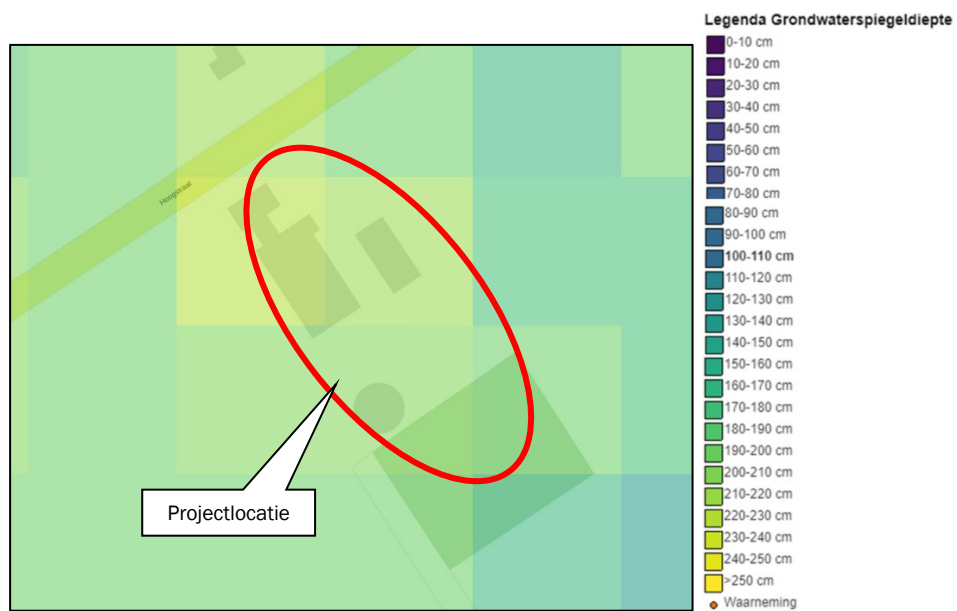
De compensatieverplichting is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan opgenomen, hierdoor blijven de regels gewaarborgd.

5.10.2 Grondwater

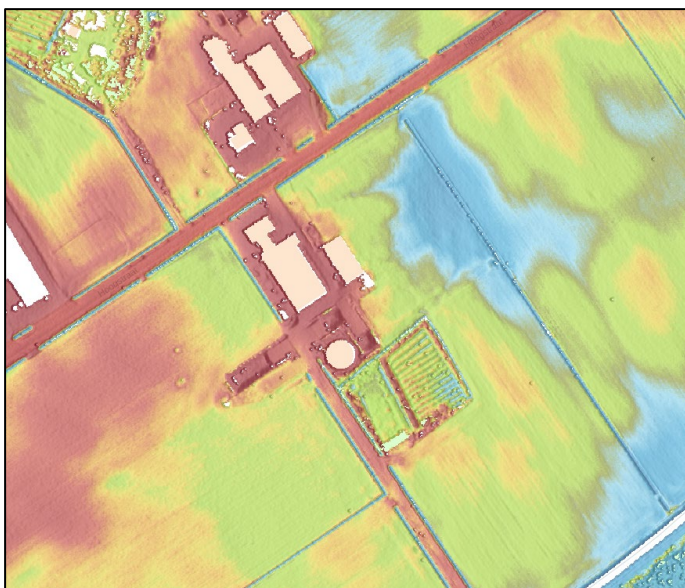
Via het Bro-loket zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de projectlocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich ter plaatse van de beoogde woonfunctie tussen de 94-115 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 215-223 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren). Bij een eventueel te ontwikkelen waterberging is er rekening worden gehouden met deze grondwaterstanden.



Figuur 20: GHG (bron: BRO-loket)



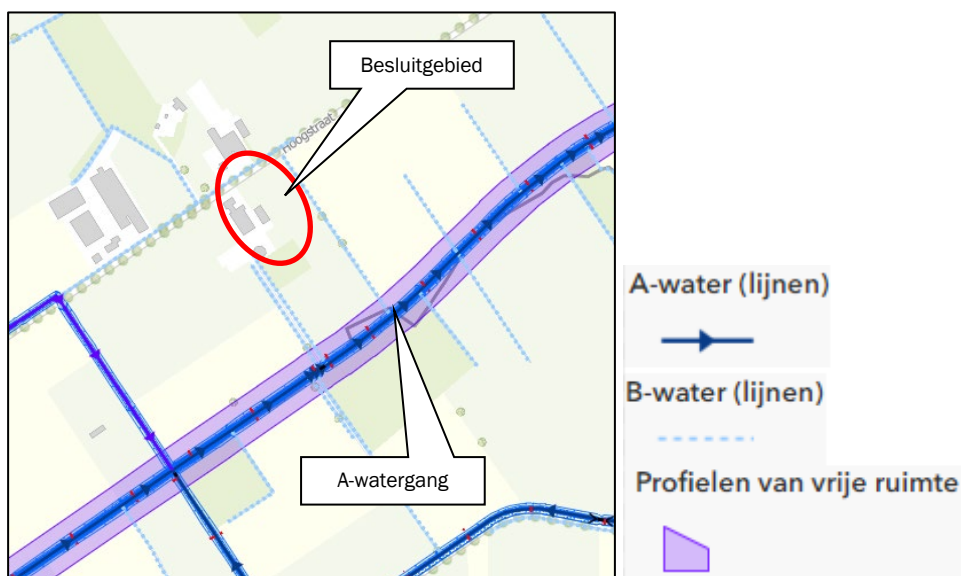
Figuur 21: GLG (bron: BRO-loket)



Figuur 22: Uitsnede hoogtekaart

5.10.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van alle watergangen in beheer bij het waterschap in de omgeving van het plangebied.



Figuur 23: Ligging leggerwatergangen

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn een A-watergang en meerdere B-watergangen gelegen die in beheer zijn bij het waterschap. De beschermingszone van de A-watergang ligt op voldoende afstand dat dit geen invloed heeft op de beoogde ontwikkeling. Er lopen twee B-watergangen tot aan het bestaande bouwvlak. In de beoogde situatie ligt er geen B-watergang meer tot in of om het bouwvlak en vinden er geen activiteiten meer plaats die invloed kunnen hebben op het oppervlaktewater.

5.10.4 Omgang met hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat

voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak, zie de volgende tabel.

Tabel 1: Verhard oppervlak bestaande en beoogde situatie

Verhard oppervlak	Bestaande situatie (m ²)	Beoogde situatie (m ²)
Woning met bijbehorende bouwwerken	200	200
Bedrijfsbebouwing	1.005	0
Mestsilo	200	0
Erfverharding en sleufsilo's	1.540	300
Totaal	2.945	500

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak loopt in de beoogde situatie vanaf de verharding naar de bodem. De hemelwaterafvoer van de woning blijft ongewijzigd.

Het hemelwater van de overblijvende verharding zal, net als in de huidige situatie, afstromen naar de bodem en infiltreren. Het hemelwater infiltreert middels een zaksloot. Deze heeft een oppervlakte van 33 m². Hierbij is rekening gehouden met een GHG van 0,9 m onder het maaiveld en een capaciteit van 30 m³ (=500 m² *0,06 m). Er is daarmee geen sprake van een verslechtering van de grondwaterstand; de natuurlijke aanvulling van het grondwater wordt juist bevorderd door de afname van verharding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck inzake de watertoets.

5.11 Cultuurerfgoed, landschap en stedenbouw

5.11.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024' van de provincie Noord-Brabant is het besluitgebied niet gelegen binnen een regio van cultuurhistorisch belang. Ook zijn er geen cultuurhistorische waardevolle elementen in de directe omgeving(zie volgende figuur).

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het besluitgebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast.



Figuur 24: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

5.11.2 Aardkundige waarden

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het besluitgebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

5.11.3 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck is het besluitgebied gelegen in een gebied van hoge archeologisch verwachting. Er vinden echter enkel werkzaamheden plaats bij reeds verstoorde gronden bij het slopen van de overtollige bebouwing. Hierbij wordt niet dieper gegraven dan al is gebeurd bij het realiseren van deze bebouwing. De beoogde situatie en de realisatie daarnaartoe hebben geen invloed op mogelijke archeologische waardevolle waarden binnen de projectlocatie.

Mogelijk dient ten behoeve van de sanering van de bodem dieper te worden gegraven. Als onderdeel van deze werkzaamheden dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Figuur 25: Uitsnede erfgoedkaart gemeente Cranendonck

Volgens het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck heeft het besluitgebied een archeologische dubbelbestemming. Hierin zijn geen regels opgenomen met betrekking tot sloop van bedrijfsgebouwen. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Een deel van het besluitgebied is gelegen binnen een gebied zonder archeologische verwachting,

De archeologische dubbelbestemming blijft op het perceel 'liggen'. Een dubbelbestemming bestemd de grond 'dubbel'. Dat houdt in het kader van archeologie in dat de betrokken grond naast de 'enkelbestemming' ook een tweede functie wordt toegekend. Die tweede functie is in deze de archeologische waarde.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

5.11.4 Landschappelijke inpassing

De gemeente Cranendonck heeft 17 december 2019 een 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' vastgesteld. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

De ontwikkeling wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast. In december 2019 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de notitie 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente aan de slag wil gaan om de ambities die alle betrokkenen in het buitengebied hebben zo veel mogelijk te bereiken. Landschappelijke inpassing is een basisvereiste bij nieuwe ontwikkelingen. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de uitstraling ervan naar de omgeving wordt voor iedere ontwikkelingen/ iedere functiewijziging vereist dat de locatie waarop dit plaatsvindt sprake is van zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De volgende figuur toont een uitsnede van het plan.



Figuur 26: Uitsnede landschappelijke inpassing beoogde situatie

Een vijftal volwassen bomen rondom de woning blijven bestaan. Deze worden aangevuld met een beukenhaag die de grens markeert. Daarbij komt aan de oostzijde struweelbeplanting die het aanzicht op de verharding, in de vorm van de inrit en woning, verzacht.

De plicht tot onderhoud en instandhouding van de erfbeplanting wordt gewaarborgd door deze op te nemen in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en in de regels van het omgevingsplan.

5.12 Bedrijfsmatige activiteiten

De nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is gebaseerd op de Omgevingswet en vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019.

Omdat de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' niet meer past binnen de integrale toepassing van de Omgevingswet, wordt deze vervangen door de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022'.

De milieuzonering nieuwe stijl richt zich op de bescherming van geluid- en geurgevoelige gebouwen zoals benoemd in de Omgevingswet (in het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Bij milieuzonering nieuwe stijl gaat het om milieuthema's die afstand gerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn geregeld. Afstand gerelateerd betekent dat de milieubelasting afneemt als de afstand toeneemt. De thema's stof en gevaar uit de milieuzonering oude stijl zijn op een andere manier geregeld.

Het gaat nog steeds om zonering: het scheiden van functies. Dit blijft ook onder de Omgevingswet een belangrijk instrument voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening).

In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit geeft op het oog minder houvast bij het bepalen of een activiteit wel of niet direct is toegelaten op grond van het omgevingsplan. Daarom publiceert de VNG naast de nieuwe uitgave een zogenaamd serviceproduct. Het bestaat uit een toelichting (Servicedocument) met in de bijlage een tabel (Bijlage I, een Excel-bestand). Met dit hulpmiddel kan beter worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is.

Uitgave Bedrijven en milieuzonering

In onderhavige situatie wordt getoetst aan de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

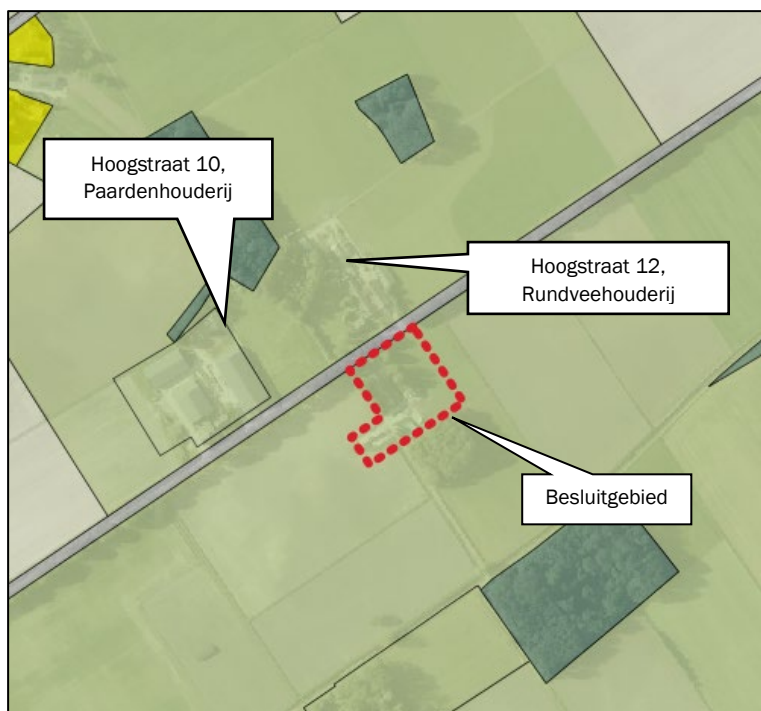
Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Omgeving van de projectlocatie rustige woonwijk/buitengebied of gemengd gebied?

De omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'buitengebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het besluitgebied.



Figuur 27: Ligging bedrijven in de omgeving van het besluitgebied

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 2: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Hoogstraat 10 (Paardenhouderij)					90
Paardenhouderij	50	30	30	0	
Akkerbouw/tuinbouw bedrijf	10	10	30	10	
Hoogstraat 12 (rundveehouderij)					30
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	

Er wordt voldaan aan alle richtafstanden, uitgezonderd van de richtafstanden die gelden voor het bedrijf op de locatie Hoogstraat 12.

Voor de rundveehouderij aan de Hoogstraat 12 wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geur. In paragraaf 5.4 is het aspect geur reeds onderbouwd.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.13 M.e.r.-beoordeling

Het doel van de mer-beoordeling is onderzoeken of het project mogelijk leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Hiertoe dient de initiatiefnemer een aanmeldnotitie aan te leveren. De aanmeldnotitie geeft aan de hand van de criteria van bijlage III van de Europese mer-richtlijn een beschrijving van:

- De kenmerken van het project;
- De locatie van het project;
- De potentiële milieugevolgen van het project.

Als er potentiële effecten zijn, bevat de aanmeldnotitie informatie over de mitigerende maatregelen die kunnen worden genomen om die effecten te verminderen. Deze mitigerende maatregelen dienen te worden vastgelegd in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning. De uitvoering van deze maatregelen is daarmee wettelijk geborgd. Het besluit over de mer-beoordeling staat open voor bezwaar en beroep. Om

die reden is het van belang om zorgvuldig en helder te motiveren waarom voor het project geen MER nodig is.

Een stedelijk ontwikkelingsproject staat in bijlage V van het Omgevingsbesluit vermeld onder de categorie Infrastructuur en ruimte (J11). Een mer-beoordeling is verplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningen, winkelcentra en parkeerterreinen.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit staat bij een stedelijk ontwikkelingsproject in kolom 4 het omgevingsplan genoemd als wettelijk besluit. In plaats van het omgevingsplan kan de mer-beoordeling ook onderdeel zijn van het besluit over de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Tabel 3: Onderdeel J11 van bijlage V van het omgevingsbesluit

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden kwalificeren in deze niet als stedelijke ontwikkelingen. De gebruikswijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning kwalificeert in dit geval dus niet als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast rekent de Ladder voor stedelijke ontwikkeling een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling, dit is voor de ontwikkeling van één woning dus niet het geval.

5.14 Zorgvuldig ruimtegebruik/ ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bij de functiewijziging dient te worden beoordeeld of deze substantieel is. De agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een woonfunctie, er is geen sprake van het realiseren van extra woningen. Derhalve kan de functiewijziging als

niet-substantieel worden beschouwd. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

5.15 Duurzaamheid

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet richten zich onder andere op de duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de wet voorziet in een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien, in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip dat vele onderwerpen omvat, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de Nationale Omgevingsvisie is 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast omvat duurzaamheid ook thema's zoals mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Onderhavige ontwikkeling ziet op een functiewijziging waarbij een bestaande locatie wordt hergebruikt voor een woonfunctie. Hergebruik van een bestaande bebouwde locatie is duurzaam en toekomstbestendig. Ook ziet de ontwikkeling op een afname van bebouwd oppervlak en het aanbrengen van inheemse beplanting wat een belangrijke bijdrage levert aan klimaatadaptatie.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positief effect op het lokale klimaat. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van een groot deel van de erfverharding neemt het verharde oppervlak af van circa 2.945 m² naar 500 m². Dit zorgt voor een sterke reductie van warmte-absorberende materialen zoals beton en asfalt. De verminderde verharding leidt tot een lagere oppervlaktetemperatuur in de zomer en minder hittestress voor bewoners en de directe omgeving.

Daarnaast ontstaat ruimte voor meer groen en open bodem, waardoor de natuurlijke infiltratie en verdamping toenemen. Dit bevordert het lokale microklimaat en draagt bij aan het tegengaan van opwarming in warme perioden. Eventuele aanplant van bomen of struiken kan extra schaduw bieden en zo de beleving en leefbaarheid tijdens hittegolven verbeteren.

Conclusie

De ontwikkeling levert een bijdrage aan het klimaatbeleid door verharding aanzienlijk terug te dringen, waterberging en infiltratie te bevorderen en hittestress te verminderen. Daarmee sluit het plan aan bij de doelstellingen van de gemeente en het waterschap om de leefomgeving klimaatbestendig en toekomstgericht in te richten.

6. Beperkingengebied

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de Wet (door Rijk of Provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en Provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatwerken waar beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatwerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat tot voor kort de (beschermings)zones waren.

Onderhavige locatie is niet gelegen binnen een beperkingengebied.

7. Juridische planopzet

7.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de wijziging van de functie van agrarisch naar wonen. Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De motivering

In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck. De regels bevatten de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies, in dit geval 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Wonen'. Ook zijn er een bouwvlak en enkele werkingsgebieden (maatvoeringen) voor specifieke regels opgenomen. Tot slot zijn werkingsgebieden met het oog op de borging van de belangen van bepaalde andere functies opgenomen.

De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de recente herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze bestemmingsplannen maken allen onderdeel uit van het van rechtswege ontstane omgevingsplan. Hiermee wordt de rechtseenheid binnen het tijdelijke omgevingsplan bevorderd.

7.2 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels.

Agrarisch met waarden - 1

Het perceel wat niet behoort tot de beoogde woonfunctie blijft de bestemming 'agrarisch met waarden - 1' behouden die ook op basis van de geldende bestemming van toepassing is. Hier blijft een weide aanwezig. De gronden zijn bedoeld voor grondgebonden agrarisch gebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten dienste van de betreffende functies mogen met een omgevingsvergunning alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen.

Wonen

Het toekomstige woonperceel krijgt het werkingsgebied 'Wonen'. Deze gronden zijn bedoeld voor de functies wonen (eventueel met een aan huis gebonden beroep/bedrijf), groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder tuinen en parkeervoorzieningen.

Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de beoordelingsregels zijn verder maatvoeringseisen voor de verschillende typen bouwwerken opgenomen. Indien aan deze beoordelingsregels wordt voldaan, kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, die voor het gehele werkingsgebied van dit TAM-omgevingsplan van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn beoordelingsregels voor het bouwen opgenomen, die voor elke omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteit van toepassing zijn. Het betreft onder meer een regeling voor ondergronds bouwen, parkeren en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene strijdig gebruiksbepaling, alsmede de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met het TAM-omgevingsplan. Ook is een parkeerregeling opgenomen, die van toepassing is bij een wijziging van het gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de regels uit het omgevingsplan. Het gaat hier om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering of overschrijdingen van de bouwgrenzen.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik opgenomen.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd. De Memorie van toelichting geeft aan dat het voldoende is om, waar nodig met onderzoek, vast te stellen dat op voorhand aannemelijk is dat de functie binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Alleen als evident is dat een functie binnen een redelijke termijn onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. Als bij een project op voorhand onzekerheid bestaat over bovenstaande dan is het advies nader onderzoek te doen naar de economische uitvoerbaarheid en de resultaten daarvan op te nemen in deze plantoelichting.

Kostenverhaal Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "aangewezen bouwactiviteit"). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit. In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

Met dit omgevingsplan wordt een aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dient overleg gevoerd te worden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de fysieke leefomgeving of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn de direct omwonenden aan de Hoogstraat 10 en 12 geïnformeerd over het voorgenomen plan. De bewoners van Hoogstraat 10 hebben het standaardformulier voor de omgevingsdialoog ondertekend, waarmee zij hebben aangegeven kennis te hebben genomen van het initiatief en geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. De bewoners van Hoogstraat 12 zijn eveneens benaderd en geïnformeerd over het plan, maar hebben het formulier niet ondertekend.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerp Omgevingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.
- 3) **Vaststelling:** vervolgens wordt het plan vastgesteld, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

9. Belangenafweging en conclusie

Het planvoornemen voor de Hoogstraat 15 te Gastel leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4 en 5). Gezien hetgeen uiteengezet is in voornoemde hoofdstukken, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegend is de ontwikkeling aanvaardbaar.