



***TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e
Sterkselseweg 15, Maarheeze***

VanBuiten bv
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31 (0) 475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

IBAN: NL86 ABNA 0128 3056 65
KVK 91612144
btw: NL865711732B01

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Sterkselseweg 15 te Maarheeze

Gemeente Cranendonck

Motivering

Projectgebied: Sterkselseweg 15, 6026 EA, Maarheeze

Status: Vastgesteld

Datum: 22 september 2026

Plan-IDN: NL.IMRO.1706.TAMOP22e-VAS1

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Omgevingsplan.....	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Het initiatief	8
2.3. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.....	9
2.3.1. Kwaliteitsberekening.....	9
2.3.2. Landschappelijk inpassingsplan.....	10
3. Beleidskader.....	12
3.1. Nationaal beleid	12
3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	12
3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)	13
3.2. Provinciaal beleid	13
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	14
3.3. Gemeentelijk beleid	19
3.3.1. Kompas voor Cranendonck – Strategische visie 2040.....	19
3.3.2. Structuurvisie 2024	19
3.3.3. Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck.....	20
3.3.4. Visie bebouwingsconcentraties.....	21
4. Omgevingsaspecten	22
4.1. Milieueffectenrapportage.....	22
4.2. Bodem	22
4.3. Milieuzonering	24
4.4. Geluid.....	26
4.5. Luchtkwaliteit.....	28
4.6. Geur	29
4.7. Gezondheid	31
4.7.1. Endotoxinen	32
4.7.2. Geitenhouderijen	35
4.7.3. Spuitzones	36
4.7.4. Conclusie gezondheid.....	37
4.8. Externe veiligheid.....	37
4.9. Trillingen	39

4.10.	Kabels en leidingen	40
4.11.	Water	40
4.12.	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.12.1.	Archeologische waarden	43
4.12.2.	Cultuurhistorische waarden	43
4.13.	Natuur	44
4.13.1.	Gebiedsbescherming.....	44
4.13.2.	Soortenbescherming	45
4.13.3.	Bescherming houtopstanden	45
4.14.	Verkeer en parkeren	45
5.	Financieel-economische uitvoerbaarheid	47
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2.	Kostenverhaal	47
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.1.	Participatietraject	48
6.2.	Zienswijzen.....	48

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan Sterkselseweg 15, Maarheeze, vanBuiten, 8 mei 2025
2. Certificaat bouwtitel, Ruimte voor Ruimte CV, 27 mei 2025
3. Verkennend bodemonderzoek Sterkselseweg 15 te Maarheeze, Bodeminzicht, 3 juni 2025
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Sterkselseweg 15 Maarheeze, K+ Adviesgroep, 15 juli 2026
5. Berekeningsresultaten achtergrondbelasting geur, vanBuiten, 21 mei 2025
6. AERIUS-berekening (sloop-, aanleg en gebruiksfase), vanBuiten, 21 november 2025
7. Quicksan Soortenbescherming Sterkselseweg 15 Maarheeze, Agrifirm Exlan, 19 mei 2026 V3
8. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

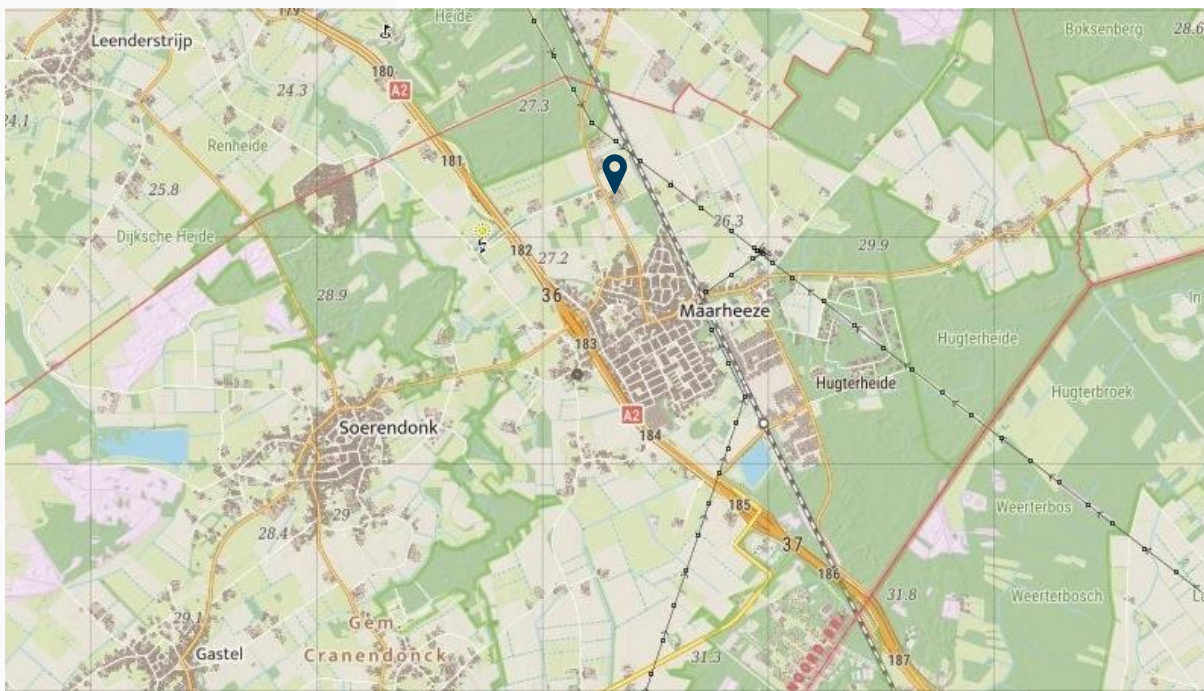
Op de locatie Sterkselseweg 15 bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel, waar voorheen een varkensbedrijf was gevestigd. Het bedrijf neemt deel aan de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting' en inmiddels is het varkensbedrijf beëindigd. Eind 2024 / begin 2025 is ca. 8.400 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt en de bijbehorende voorzieningen en verhardingen zijn gesaneerd. Daarnaast is de omgevingsvergunning milieu ingetrokken en zijn de varkensrechten doorgehaald. Het is gewenst om de locatie op een passende wijze te herbestemmen. Dit is ook een verplichting vanuit de regeling waar het bedrijf aan heeft deelgenomen.

Het initiatief betreft de herontwikkeling van het agrarisch erf tot een woonlocatie. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Daarnaast worden twee nieuwe woningen op de locatie gebouwd. Hiervoor zijn twee Ruimte voor Ruimte - titels aangekocht bij de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij. De zonnepanelen, die lagen op de daken van de stallen, worden op de grond geplaatst en mogen hier nog 25 jaar na vergunningverlening blijven liggen. Voor dit onderdeel is een aparte ruimtelijke procedure (BOPA) doorlopen – zaaknummer 207514, d.d. 03-07-2025 – en maakt geen onderdeel uit van dit TAM-IMRO plan.

De gemeente Cranendonck is middels een principeverzoek verzocht om medewerking te verlenen aan de voorgestelde verandering van de functie op de locatie. Het verzoek is voorgelegd aan de gemeenteraad en deze heeft in zijn vergadering van 16 april 2024 besloten om medewerking te verlenen aan de gewenste herontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie Sterkselseweg 15. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Cranendonck ten noorden van de kern Maarheeze. De percelen waarop dit omgevingsplan betrekking heeft zijn kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie E, nummers 509, 819 en 820. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven (bron: app.map5.nl/nltopo).



1.3. Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Cranendonck een omgevingsplan van rechtswege: Omgevingsplan gemeente Cranendonck met identificatienummer '/akn/nl/act/gm1706/2020/omgevingsplan'. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel bestaat uit:

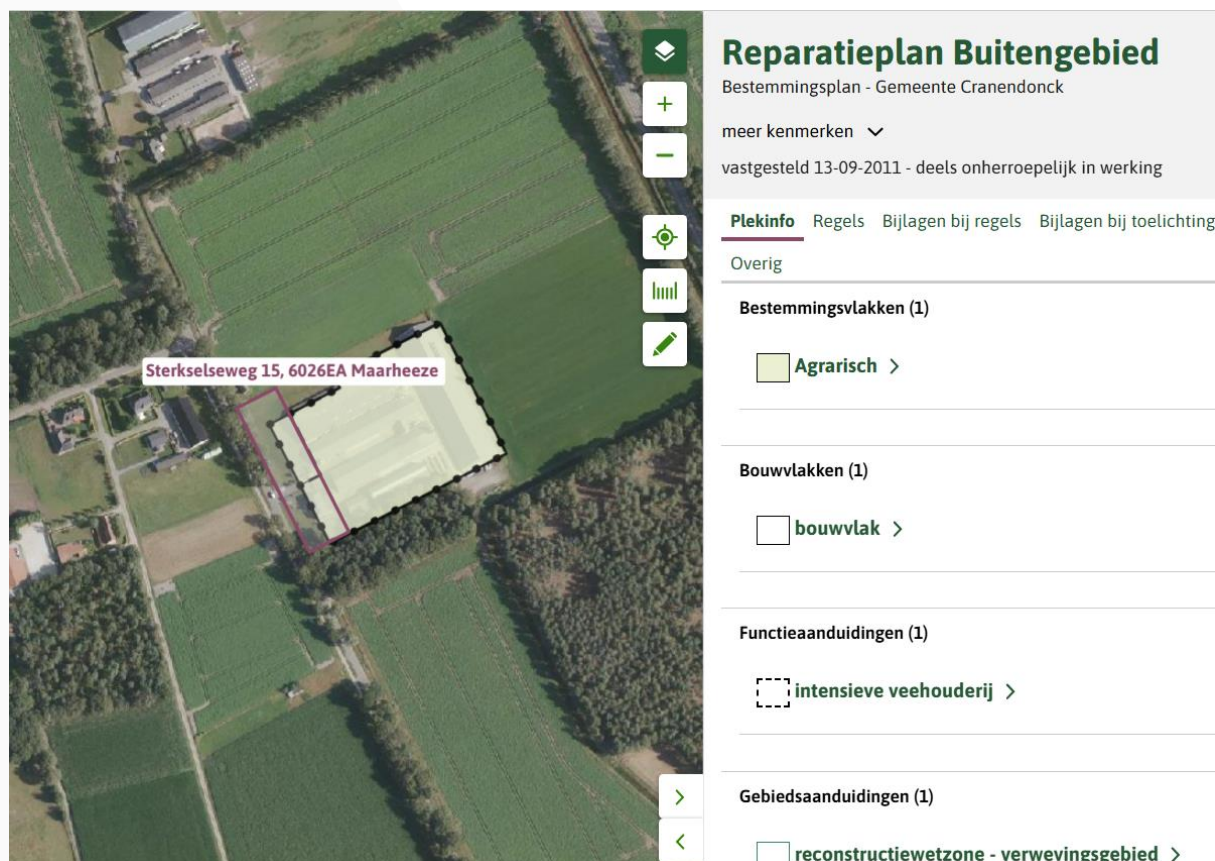
- regels van de gemeente over de fysieke leefomgeving, zoals de nog geldende bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten;
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan zal gedurende de overgangsfase tot eind 2031 gevuld worden met nieuwe regels alsook door het omzetten van bestaande regels uit het tijdelijk deel naar het nieuwe deel.

Het plangebied ligt binnen een tweetal bestemmingsplannen, die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan:

- bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 8 december 2009; dit geldt voor het gedeelte van het plangebied buiten het bouwvlak;
- bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied', vastgesteld op 13 september 2011; dit geldt voor het gedeelte van het plangebied binnen het bouwvlak.

De gronden binnen het plangebied hebben binnen het tijdelijk omgevingsplan een agrarische functie, welke is vastgelegd in de enkelbestemming 'Agrarisch'. Binnen het plangebied is een bouwvlak van circa 1,5 ha aanwezig met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is een gebiedsaanduiding opgenomen, te weten 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

De locatie Sterkselseweg 15 ligt in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten noorden van de kern Maarheeze. Op de locatie bevond zich tot voor kort een varkensbedrijf. Het bedrijf heeft deelgenomen aan de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen met piekbelasting (LBV+)' en inmiddels is het varkensbedrijf beëindigd. Ruim 8.400 m² aan bedrijfsbebouwing is gesloopt en de bijbehorende voorzieningen en verhardingen zijn gesaneerd.

Op dit moment is op de locatie nog de (voormalige) agrarische bedrijfswoning aanwezig en één loods achter deze woning. Op de luchtfoto hierna is de voormalige situatie vóór de sanering van het varkensbedrijf zichtbaar, met blauw gearceerd aangeduid waar de behouden bebouwing zich bevindt. Inmiddels is het voorste lagere gedeelte van de te behouden loods eveneens verwijderd.



Figuur 2.1.1: luchtfoto locatie Sterkselseweg 2024; blauw gearceerd locatie te behouden bebouwing (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2. Het initiatief

Het initiatief betreft de omzetting van de intensieve veehouderijfunctie op de locatie Sterkselseweg naar een woonfunctie. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De loods die achter de woning is gelegen, en geen deel uitmaakte van de te slopen productiecapaciteit op grond van de LBV+ regeling, blijft voor een deel behouden. De totale oppervlakte van de nieuwe woonfunctie bedraagt ca. 4.800 m².

Daarnaast worden aan de westzijde van de bestaande woning twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd op twee nieuwe woonpercelen met een afmeting van resp. ca. 2.400 m² (noord) en ca. 2.200 m² (zuid). De gehele herontwikkeling wordt binnen het bestaande agrarische bouwvlak gerealiseerd, met uitzondering van de twee nieuwe woningen, die met de voorgevel gedeeltelijk buiten het vigerend bouwvlak gepositioneerd worden, in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande woning Sterkselseweg 15.

De te behouden loods bij de bestaande woning mag gebruikt worden voor hobbymatig agrarisch gebruik. Binnen een termijn van zeven jaren na het raadsbesluit van 16 april 2024 dient de omvang van de loods van 926 m² teruggebracht te worden naar maximaal 460 m². Bij de ruimte-voor ruimte woningen mag ieder een bijgebouw van maximaal 90 m² worden gerealiseerd.

2.3. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Bij het opstellen van een omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, is artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. Dit artikel schrijft voor dat iedere ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De kwaliteitsverbetering moet leiden tot een zichtbare en tastbare versterking van het beleefbare landschap, bijvoorbeeld door landschappelijke inpassing, sloop van bebouwing, het verwijderen van verharding, of het herstel van cultuurhistorische waarden. Het doel hiervan is om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen ruimte innemen, maar ook daadwerkelijk bijdragen aan de kwaliteit van het Brabantse landschap.

2.3.1. Kwaliteitsberekening

De benodigde kwaliteitsverbetering wordt gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst. De omvang van de bestemmingswinst wordt berekend door de huidige en toekomstige waarde van de gronden met elkaar te vergelijken op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). Voor de twee te bouwen Ruimte voor Ruimte woningen heeft reeds kwaliteitsverbetering plaatsgevonden (elders), waardoor deze gronden niet meegenomen hoeven te worden in de berekening.

Berekening waardevermeerdering & kwaliteitsbijdrage				
Waarde locatie				
Locatie	Huidige functie	oppervlakte	waarde/m ²	totaal
Sterkselseweg 15	Agrarisch bouwvlak	14.050 m ²	€ 25,00	€ 351.250,00
	Bedrijfswoning met ondergrond	1.000 m ²	€ 85,00	€ 85.000,00
	Agrarisch (zonder bouwvlak)	5.190 m ²	€ 7,00	€ 36.330,00
	Totaal	20.240 m ²		€ 472.580,00
Nieuwe functie				
Sterkselseweg 15	Agrarisch (zonder bouwvlak)	9.181 m ²	€ 7,00	€ 64.267,00
	Woning + loods	1.000 m ²	€ 250,00	€ 250.000,00
	Woning + loods	1.000 m ²	€ 50,00	€ 50.000,00
	Woning + loods	2.834 m ²	€ 40,00	€ 113.360,00
	Groen- Landschappelijke inpassing	1.500 m ²	€ 1,00	€ 1.500,00
Sterkselseweg ong.	Bouwkavels RvR (2 kavels à 2.490 en 2.235 m ²) aangekocht bij Provincie	4.725 m ²	€ -	€ -
	Totaal	20.240 m ²		€ 479.127,00
				Waardevermeerdering
				€ 6.547,00
				Kwaliteitsbijdrage (20%)
				€ 1.309,40
				Totaal kwaliteitsbijdrage
				€ 1.309,40

Figuur 2.3.1.1. Waardeberekening en kwaliteitsbijdrage

Op grond van de berekening van de mogelijke waardevermeerdering van de gronden binnen het plangebied kan worden geconcludeerd dat sprake is van een beperkte waardevermeerdering ter grootte van € 6.547,-. De benodigde kwaliteitsverbetering komt daarmee neer op 20% van € 6.547 = € 1.309,40.

In dit plan wordt ingezet op het realiseren van een landschappelijke inpassing door het toevoegen van een struweelhaag en kruidenrijk grasland. Mede op basis van de normbedragen die in de regeling Stimulering landschap Noord-Brabant gehanteerd worden, voor de aanplant van deze groenelementen, wordt dit bedrag ruimschoots gecompenseerd:

Aanplant struweel, 430 stuks à € 2,30	€ 989,-
Bloemrijk grasland, 700 m ² à € 0,15	€ 105,-
Kosten grondbewerking, 1.500 m ² à € 1,00	<u>€ 1.500,-</u>
Totaal	€ 2.594,-

Aanvullende kwaliteitsbijdrage is daarmee niet noodzakelijk.

Voor onderhavig initiatief is een inrichtingsplan opgesteld, dat tevens voorzien is van een passende landschappelijke inpassing. In bijlage 1 bij deze motivering is het inpassingsplan opgenomen. Het inpassingsplan is tevens opgenomen in bijlage 1 bij de regels.



Figuur 2.3.1: Inrichtingsplan Sterkselseweg 15 (bron: vanBuiten).

Binnen het plangebied zijn aan drie zijden van het zonnepanelenveld brede stroken gereserveerd voor het aanbrengen van een gedegen landschappelijke inpassing. Het doel van deze stroken is om de zonnepanelen zo veel mogelijk uit het zicht te houden. Hiervoor zijn de kanten aan de westzijde van het plangebied het meest relevant. Aan de oostzijde liggen bosgebieden dicht tegen het plangebied aan, die het gebied uit het zicht houden. Doordat de zonnepanelen op de grond komen te staan in plaats van op een stellage is de hoogte ervan beperkt. Daarom is een breed struweel met heesters voldoende om de panelen volledig uit het zicht te halen. De plantsoorten binnen het struweel zijn gekozen om een dichte struweel te creëren met een hoge ecologische waarde.

Aan de zuid-oostkant van de zonnepanelen is nog een strook gereserveerd voor de landschappelijke inpassing. Hier is geen visuele afscheiding nodig door de aanwezige bosgebieden. Daarom wordt dit deel gebruikt om de ecologische waarde van het gebied verder te verhogen. Dit wordt bereikt met een strook bloemrijk grasland. De combinatie van heesters en bloemrijkgrasland zijn waardevol voor veel insectensoorten en vogels.

Om een goed struweel ontwikkelen worden de heesters in groepen van 3 tot 5 veren aangeplant. Deze groepen worden willekeurig door elkaar geplant om een natuurlijke uitstraling te krijgen.

Voor struwelen ligt de voorkeur bij het snoeien in het vroege voorjaar. Dit onderhoud gebeurt één keer per 5 tot 7 jaar. Zo worden robuustere struwelen ontwikkeld die aantrekkelijk zijn voor vogels en insecten.

Een andere optie is om de haag in delen sterk terug te snoeien. Door per snoeibeurt enkele planten te snoeien behoudt de struweelhaag zijn vorm. Verder is jaarrond begeleidingssnoei mogelijk in het geval van overhangende takken of gevaarlijke/hinderlijke situaties.

Voor de aanleg van bloemrijk grasland wordt de grond omgewoeld en het mengsel ingezaaid. De mengsels worden dun ingezaaid zodat de al aanwezige soorten in de bodem ook de ruimte krijgen om te ontwikkelen.

Een bloemrijk grasland wordt in hooilandbeheer 1 keer per jaar gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd om de grond te verschrallen. Belangrijk voor overleving van ongewervelden is dat altijd minimaal 15% blijft staan, dus niet gemaaid wordt. Ook kan het extensief worden begraasd. Een combinatie van maaien en afvoeren en beweiding is ook mogelijk.

Het kappen en/of snoeien van bomen en struiken tijdens het broedseizoen is in strijd met hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zodra er daadwerkelijk een vogel broedt in de betreffende boom of struik. Dit broedseizoen loopt over het algemeen van maart tot augustus, maar ook buiten deze periode kunnen snoei- en kapwerkzaamheden in strijd zijn met hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Bijvoorbeeld wanneer er een jaarrond beschermd nest aanwezig is of een vogel broedt buiten het broedseizoen. Belangrijk is dan ook om altijd voorafgaand aan de werkzaamheden te controleren of eerdergenoemde situaties niet aan de orde zijn.

3. Beleidskader

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. 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 rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, 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:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bv. kringlooplandbouw).

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 enkelvoudige functies:
In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
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.

Los van enkele gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit het NOVI samenkomen, die via een meerjarige en vernieuwende aanpak van het Rijk specifieke aandacht krijgen, is het NOVI met name gericht op een doorvertaling naar een regionale aanpak van de agenda en programma's.

Het plan op de locatie Sterkselseweg 15 raakt geen belang op nationaal niveau, waardoor het NOVI geen belemmering oplevert.

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

Op grond van artikel 2.24 j° 2.28 omgevingswet worden door het Rijk instructieregels gesteld voor de opstelling van omgevingsplannen en projectbesluiten. Deze instructieregels vormen een belangrijk kader voor de gemeentelijke regels in het omgevingsplan. Soms zijn de regels dwingend, met voorschriften waarvan niet afgeweken mag worden, maar veel vaker is er ruimte voor maatwerk. Bij onderwerpen als 'geluid', 'horeca' en 'bedrijfsmatige activiteiten' is er veel beleidsvrijheid voor gemeenten.

De dwingende instructieregels zijn met name afkomstig uit hogere regels. Zoals internationale verdragen en regels van de Europese Unie. De instructieregels zorgen ervoor dat nationale belangen beschermd worden. De instructieregels vervangen onder andere de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is komen te vervallen.

De rijksinstructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Afdeling 5.1. stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid.
- Beschermen van de waterbelangen.
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 5.2. bevat instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving, welke betrekking hebben op:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen.
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's.
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.
- Bebouwingscontour jacht.
- Bebouwingscontour houtkap.

Bij het stellen van regels in het omgevingsplan moet door de gemeente voldaan worden aan de instructieregels van het Rijk.

De nadere uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) van deze motivering en in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren.

Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit worden conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Voorbeelden hiervan zijn de Uitvoeringsagenda Milieu 2024-2027, het Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG) en de Regionale Energie- en Klimaatstrategie (REKS). Daarnaast heeft de provincie de benoemde omgevingswaarden inmiddels beschermd via de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De basisopgave uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het plan aan de Sterkselseweg 15 past binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Er wordt een goede woonomgeving gecreëerd op de locatie met aandacht voor de omgevingskwaliteit, waarbij rekening is gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 en vormt een goede stap richting het einddoel voor 2050.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (OvNB) is op 5 december 2023 vastgesteld, maar is pas op 1 januari 2024 (gelijktijdig met de Omgevingswet) in werking getreden. De OvNB bevat regels die nodig zijn om de doelen uit de provinciale omgevingsvisie te halen.

In de OvNB zijn instructieregels opgenomen die gemeenten moeten betrekken bij de besluitvorming over omgevingsplannen en die waterschappen moeten hanteren bij de uitvoering van hun taken. Deze instructieregels zijn vastgesteld vanuit provinciaal belang en zijn gericht op het bereiken van doelstellingen voor de fysieke leefomgeving. De instructieregels zijn niet direct geldend voor inwoners, initiatiefnemers en bedrijven. Voor deze groepen zijn er aparte algemene regels in de OvNB opgenomen, die voorwaarden stellen aan bepaalde activiteiten.

In de OvNB is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Voor de locatie Sterkselseweg 15 is met name het kaartbeeld 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' relevant. De locatie ligt in 'Landelijk gebied'.

Voor het landelijk gebied is een aantal instructieregels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Op de locatie Sterkselseweg 15:

- is een intensieve veehouderij gesaneerd in het kader van de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen met piekbelasting';
- wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning met de mogelijkheid voor de uitoefening van hobbymatige agrarische activiteiten in het bijgebouw;
- worden twee woningen met bijgebouwen toegevoegd wat mogelijk wordt gemaakt door de aankoop van twee ruimte-voor-ruimte titels.

Hierna worden de relevante artikelen uit de OnVB met de bijbehorende bepalingen weergegeven. Het plan wordt daaraan getoetst. De tekst uit de OnVB is cursief weergegeven. Daarna volgt per bepaling de toetsing in het standaard lettertype.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

De gebiedsgerichte benadering gaat uit van een integraal afwegen van functies en activiteiten op basis van de kenmerken, opgaven en kwaliteiten van een gebied. Er wordt hierbij gestreefd naar een vitaal platteland, ruimte voor een gezonde en veilige leefomgeving en behoud en versterking van natuur, bodem en water.

De ontwikkeling op de locatie Sterkselseweg 15 is gericht op het beëindigen van een intensieve veehouderij en het creëren van een woonlocatie door het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee nieuwe burgerwoningen. De zonnepanelen afkomstig van de daken van de stallen worden in een grondopstelling binnen het voormalige bouwvlak teruggelegd en mogen hier maximaal 25 jaar na verlening van de omgevingsvergunning in gebruik blijven.

Vanwege de beëindiging van de intensieve veehouderij ontstaat er een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit, met name ook gezien de situering van de locatie ten opzichte van de kern van Maarheeze en de bestaande woningen in de directe omgeving.

Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de ontwikkelingsrichting van het gebied. De kern van Maarheeze wordt aan de noordkant uitgebreid richting het buitengebied. Op dit moment is dit zichtbaar met de woningbouwontwikkeling fase II: Neerlanden II / De Waterbrink, waar in totaal 94 woningen verdeeld over twee faseringen worden toegevoegd. Dit plangebied grenst onder meer aan de Sterkselseweg, Akkerstraat en Schimmelstraat. De grens Stedelijk gebied is hiermee reeds opgeschoven/uitgebreid in noordelijke richting. Gemeente Cranendonck is tevens bezig met voorbereidingen voor een aanvullende uitbreiding met woningbouw aan de overzijde van de Sterkselseweg. Hiermee komt er, aansluitend aan de bestaande woonwijk De Bruine Akkers, hoogstwaarschijnlijk nog een terrein met de functie 'wonen' of 'woongebied' bij. Het gebied ontwikkelt zich naar en ten behoeve van woningbouw. Het perceel aan de Sterkselseweg 15 vormt daarbij de overgang tussen de stedelijke uitbreiding van Maarheeze en het landelijk woning op voormalige agrarische bouwvlakken.

Het gebied Sterkselseweg, de Akkerstraat en de Grote Bleek vormt in de huidige situatie reeds een bebouwingscluster. Er is hier namelijk een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten de dorpskern aanwezig, rond een punt waar meerdere wegen samenkomen. Er is hier 'een zwerm' bebouwing aanwezig, vaak van (voormalige) agrarische aard, die niet direct aan de kern grenst. In samenhang met de (te verwachten) woningbouwontwikkelingen bestaat er een goede aanleiding voor de gemeente Cranendonck om dit gebied te definiëren als een nieuwe bebouwingsconcentratie. De raad heeft hiertoe ook besloten op 16 april 2024. Op grond hiervan is het toegestaan om binnen onderhavige planlocatie aan de Sterkselseweg 15 woningen toe te voegen. Doordat de schaalgrootte en het aantal woningen beide zeer beperkt blijven, is deze ontwikkeling passend in het bebouwingscluster en heeft het daardoor zelfs toegevoegde waarde (clustering).

De ontwikkeling aan de Sterkselseweg 15 gaat gepaard met sloop van alle bebouwing die nodig was voor de veehouderij. Er wordt ruim 8.400 m² aan bebouwing gesloopt, alsmede bijbehorende voorzieningen en verhardingen. Door het geheel een passende landschappelijke inpassing te geven, wordt de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt. De landschappelijke inpassing is opgenomen en toegelicht in paragraaf 2.3.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Het initiatief is door de gemeente Cranendonck besproken met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Artikel 5.15 Ruimte-voor-ruimte

Lid 1

Een omgevingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
- b. op een passende locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 5.14, vierde lid; en*
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12.*

- a. Door initiatiefnemer zijn twee ruimte-voor-ruimte titels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Het bijbehorende bewijsstuk in de vorm van een certificaat is als bijlage 2 bij deze motivering toegevoegd.

- b. Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als de ontwikkeling binnen een bebouwingsconcentratie ligt, de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie of de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing. In haar vergadering van 16 april 2024 heeft de gemeenteraad van Cranendonck besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie aan de Sterkselseweg met o.a. de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte kavels. In ditzelfde besluit heeft de raad besloten om de gemeentelijke Visie Bebouwingsconcentraties te wijzigen met een addendum waarin is opgenomen dat de bebouwingconcentratie "Grote Bleek-Sterkselseweg" wordt toegevoegd. Daaraan worden de voorwaarden gekoppeld dat:

- a. Binnen deze bebouwingsconcentratie de mogelijkheid wordt geboden voor het toevoegen van woningen met behulp van de ruimte-voor-ruimte-regeling en de beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit Noord-Brabant.
- b. De nieuw te realiseren woningen worden geprojecteerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak, tenzij hiertoe uitsluitend vanwege de gewenste stedenbouwkundige inpassing/passendheid in het straat- en bebouwingsbeeld en uitsluitend in beperkte mate wordt afgeweken.

De ruimte-voor-ruimte woningen op de locatie Sterkselseweg 15 zijn passend binnen het addendum op de Visie Bebouwingsconcentraties en worden vanwege de gewenste stedenbouwkundige inpassing in het straat- en bebouwingsbeeld met een kleine afwijking ten opzichte van het vigerend bouwvlak in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande woning aan de Sterkselseweg 15 gepositioneerd.

- c. Zie ook de motivatie als opgenomen op pagina 12 onder 5.12 lid 1, waarin wordt beschreven dat de planlocatie de overgang vormt tussen de stedelijke uitbreiding van de kern van Maarheeze aan de noordkant en het landelijk wonen op vrijgekomen agrarische bouwvlakken.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Deze bepaling is niet van toepassing.

Lid 3

Bij de toepassing dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;*
- b. Artikel 5.11; en*
- c. Artikel 5.77, eerste lid onder a.*

Deze bepaling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
 - b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*
 - c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:*
 - 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;*
 - 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en*
 - 3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.*
- a. Er wordt gebruik gemaakt van 5.77 lid 2 dat onder voorwaarden toename van het aantal woningen toch toestaat.
 - b. Bepaling b. is niet aan de orde bij onderhavige ontwikkeling.
 - c. Bij de bestaande woning zijn enkel hobbymatige agrarische activiteiten toegestaan in het bijgebouw bij de woning, waarbij binnen een termijn van zeven jaren na het raadsbesluit van 16 april 2024 de omvang van de loods van 926 m² teruggebracht dient te worden naar maximaal 460 m². Op de locatie is reeds 8.400 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;*
 - b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- a. Door initiatiefnemer zijn twee ruimte-voor-ruimte titels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Hiermee kunnen twee nieuwe burgerwoningen worden gerealiseerd, zie de toelichting bij artikel 5.15.
 - b. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Er vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing is en wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Deze bepaling is niet van toepassing.

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Op de locatie Sterkselseweg 15 wordt een goede woonomgeving gecreëerd met aandacht voor de omgevingskwaliteit, waarbij rekening is gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Als bijlage 1 bij deze motivering is een inrichtingsplan opgenomen. In paragraaf 2.3 is het inrichtingsplan beschreven.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8 ;*
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en*
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10 .*

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat een ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Dit geldt overigens niet bij de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtewoning, zie artikel 5.15, lid 3 onder a. Bij een ontwikkeling moeten de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik worden afgewogen. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Splitsing van een bestaand bouwperceel is niet toegestaan. Ook deze laatste voorwaarde geldt niet bij de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtewoning, zie artikel 5.15, lid 3 onder a.

In dit geval is reeds 8.400 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt. Wat over blijft is de bedrijfswoning met daarachter gelegen bestaande loods. Deze wordt omgezet naar burgerwoning en de loods mag uiteindelijk behouden blijven tot maximaal 460 m². De bebouwing is geconcentreerd en nagenoeg geheel gesitueerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Het ruimtebeslag wordt met de ontwikkeling fors verminderd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling op de locatie Sterkselseweg 15 op bovengenoemde aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze motivering. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de afzonderlijke lagen en dat met de toekomstige woonfunctie negatieve effecten worden voorkomen.

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit TAM-omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de functiewijziging te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de in de omgeving voorkomende structuren en soorten.

De ontwikkeling heeft tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat, doordat een intensieve veehouderijfunctie wordt opgeheven. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Sterkselseweg 15 voldoet aan de relevante instructieregels van de OvNB en daarmee aan het beleid uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Kompas voor Cranendonck – Strategische visie 2040

Het 'Kompas voor Cranendonck' is de strategische visie van de gemeente voor 2040, die in oktober 2024 is vastgesteld. De visie richt zich op het behouden en ontwikkelen van "brede welvaart" door drie keuzes: het stimuleren van vitale gemeenschappen, het faciliteren van groei en het hanteren van duidelijke ontwikkelprofielen voor de kernen. De missie is om de leefbaarheid en welvaart in de gemeente voor huidige en toekomstige generaties te waarborgen.

De herontwikkeling van de locatie Sterkselseweg 15 van een voormalige intensieve veehouderij naar een woonlocatie met één burgerwoning en twee Ruimte voor Ruimte-woningen sluit aan bij de strategische koers. De gemeente kiest voor doorgroei van de kernen en vitale gemeenschappen, met behoud van karakter en identiteit van de dorpen. Functieverandering in het buitengebied wordt hierbij gezien als een instrument om de leefomgeving te versterken, de kwaliteit van het landschap te behouden en de leefbaarheid te vergroten.

Het plan draagt bij aan de ambitie om intensieve agrarische functies in het buitengebied te saneren, waardoor milieubelasting (stikstof, geur) afneemt, terwijl nieuwe woningen binnen het bestaande bouwvlak en landschappelijk passend worden gerealiseerd. Hiermee wordt de doelstelling van het Kompas — het combineren van groei met behoud en versterking van ruimtelijke en sociale kwaliteit — direct ondersteund.

3.3.2. Structuurvisie 2024

De gemeentelijke structuurvisie van Cranendonck biedt het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen, waaronder woningbouw en de transformatie van agrarische bedrijfslocaties naar woonlocaties. De visie is gebaseerd op vijf strategische thema's (waaronder Wonen en Leven) en een zesde thema: Ruimtelijke kwaliteiten. Hierin wordt vastgelegd waar nieuwe woningen mogen komen en onder welke voorwaarden transformatie van agrarische locaties naar woonbestemming mogelijk is.

Voor woningbouwontwikkeling streeft Cranendonck naar groei van de gemeente, maar met behoud van het karakter van de zes kernen. Grootschalige woningbouw is vooral voorbehouden aan de grotere kernen, terwijl in de kleinere kernen slechts beperkte, organische groei wordt toegestaan om het dorpskarakter te behouden.

Bij het omzetten van agrarische bedrijfslocaties naar woonlocaties wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en passende inpassing in het landschap. De structuurvisie bevat kaders voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid centraal staan. Jaarlijks wordt de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie geactualiseerd om nieuwe ontwikkelingen te kunnen toetsen aan het vastgestelde beleid.

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

Woningbouw binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties is mogelijk door middel van het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeeling en middels boerderijsplitsing. Het plangebied is gelegen binnen de toekomstige

bebouwingsconcentratie “Grote Bleek - Sterkelseweg”. De gemeenteraad heeft ten aanzien van onderhavig plan ingestemd met het vaststellen van het addendum op de Visie Bebouwingsconcentraties, op grond waarvan dit bebouwingscluster wordt toegevoegd. De voorliggende ontwikkeling wordt mede mogelijk gemaakt door de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling is hierdoor passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.3. Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

Met de vaststelling van het ‘Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck’ heeft de gemeente een stevig uitgangspunt gecreëerd voor overleg over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Dit beleid biedt ruimte voor maatwerk en experimenten, en markeert een nieuwe koers voor het buitengebied van Cranendonck. Initiatieven worden niet langer uitsluitend getoetst aan strikte regels, maar er wordt vooral gekeken of ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving (gebiedswaarden, milieuaspecten) en aan de ambitie om een aantrekkelijk, gezond, bereikbaar, veilig en duurzaam buitengebied te realiseren.

De gemeente heeft heldere ambities voor het buitengebied geformuleerd en een beoordelingskader opgesteld om te bepalen in hoeverre plannen aansluiten bij het ontwikkelperspectief. De kernambities zijn: een Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied. Om te beoordelen of een initiatief hieraan bijdraagt, worden de volgende stappen doorlopen:

1. Bijdrage aan de ambities voor het buitengebied

Voor het onderhavige initiatief is beoordeeld in hoeverre het plan bijdraagt aan de genoemde ambities.

Mooi: Binnen het plangebied wordt de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd naar ‘Wonen’, waarmee de agrarische bedrijfsactiviteiten formeel worden beëindigd. De voormalige varkensstallen zijn gesloopt. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden, het achterliggend gebouw – voormalige loods – mag behouden blijven als bijgebouw bij deze woning, waarbij is bepaald dat binnen een termijn van zeven jaren na het raadsbesluit van 16 april 2024 de omvang van de loods van 926 m² teruggebracht dient te worden naar maximaal 460 m².

Er worden twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd op ruime kavels in het verlengde van de bestaande woning. Deze ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Gezond: Vanwege het beëindigen van een intensieve veehouderij is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt sprake van een verbetering, doordat de uitstoot van schadelijke stoffen afneemt en de omgevingskwaliteit toeneemt.

Duurzaam: Achter de nieuwe woningen wordt een zonnepanelenveld aangelegd, maar het totale bebouwd oppervlak binnen de locatie neemt af en er ontstaat meer ruimte voor groen. Dit alles wordt landschappelijk ingepast, waardoor het plan bijdraagt aan een aantrekkelijk buitengebied.

2. Effecten op de omgeving

Natuur-, landschaps- en hydrologische waarden:

De natuur- en landschapswaarden worden versterkt door een verbeterde landschappelijke inpassing. De waterhuishouding is verder uitgewerkt in paragraaf 4.11.

Cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden:

Uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodemverstoring of aantasting van cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden.

Geluid, geur, luchtkwaliteit en verkeer:

Door de sloop van de oude stallen en het beëindigen van agrarisch gebruik, verbetert de situatie op het gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit en verkeer. Dit draagt bij aan een gezondere leefomgeving. De planologische en milieuhygiënische aspecten zijn onderzocht en onderbouwd, waarmee een evenredige toedeling van functies aan locaties en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd. Omliggende bedrijven ondervinden geen hinder van deze ontwikkeling.

3. Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de formele procedure heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Meer informatie over de maatschappelijke uitvoerbaarheid is te vinden in hoofdstuk 6.

Conclusie

Alle aspecten zijn positief beoordeeld, wat resulteert in een positief kwaliteitssaldo. Het plan past daarmee binnen het beleidskader van het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck'.

3.3.4. Visie bebouwingsconcentraties

De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Met de 'Visie bebouwingsconcentraties' heeft de gemeenteraad een toetsingsdocument, waarbij vooraf reeds afstemming met de provincie en een integrale ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. In het visiedocument zijn de bebouwingsconcentraties in Cranendonck aangewezen. Tevens werkt dit beleidsdocument een visie op deze bebouwingsconcentraties nader uit, met o.a. kwaliteiten en knelpunten per bebouwingsconcentratie. Het doel van deze visie is een helder ruimtelijk kader te creëren voor de mogelijkheid tot de oprichting van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied, binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties, waarmee tevens een bijdrage geleverd kan worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Cranendonck.

Onderhavig plangebied is in de huidige visie (nog) niet opgenomen. In haar vergadering van 16 april 2024 heeft de gemeenteraad van Cranendonck besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie aan de Sterkselseweg met o.a. de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte kavels. In ditzelfde besluit heeft de raad besloten om de gemeentelijke Visie Bebouwingsconcentraties te wijzigen met een addendum waarin is opgenomen dat de bebouwingconcentratie "Grote Bleek-Sterkselseweg" wordt toegevoegd.

De grondslag hiervan is gelegen in het feit dat in het gebied ten noorden van de Grens Stedelijk Gebied en de planlocatie en ten zuiden van de Grote Bleek reeds sprake is van een gebied met een behoorlijk gehalte aan menging van functies. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Neerlanden II heeft reeds gezorgd voor een opschuiving van de grens van het Stedelijke gebied. Daarnaast is er nog de kans dat ook ontwikkeling van de locatie 'De Neerlanden III', gelegen ten oosten van de Sterkselseweg, gaat zorgen voor een opschuiving/uitbreiding van de grens van het stedelijk gebied. In dat geval komt er in ieder geval nog een terrein met de Bestemming 'Wonen' of 'Woongebied' bij. De straat Grote Bleek zal in plaats van een 'weggetje in het landelijk gebied' veranderen in een belangrijke ontsluitingsweg.

Het gebied Sterkselseweg, de Akkerstraat en de Grote Bleek vormt in de huidige situatie reeds een bebouwingscluster. Er is hier namelijk een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten de dorpskern aanwezig, rond een punt waar meerdere wegen samenkomen. Er is hier 'een zwerm' bebouwing aanwezig, vaak van (voormalige) agrarische aard, die niet direct aan de kern grenst. In samenhang met de (te verwachten) toekomstige ontwikkelingen bestaat er een goede aanleiding voor de gemeente Cranendonck om dit gebied te definiëren als een nieuwe bebouwingsconcentratie, zoals ook besloten is door de raad in haar vergadering van 16 april 2024. Op grond hiervan is het toegestaan om binnen onderhavige planlocatie woningen toe te voegen. Doordat de schaalgrootte en het aantal woningen beide zeer beperkt blijven, is deze ontwikkeling zeer passend in het bebouwingscluster en heeft het daardoor zelfs toegevoegde waarde (clustering).

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen de gemeentelijke visie.

4. Omgevingsaspecten

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch of planologisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en/of de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling op de locatie Sterkselseweg 15 in Maarheeze nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlagen deel uit van deze motivering.

4.1. Milieueffectenrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: mer) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming hierover. De wetgeving omtrent de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob).

Bijlage V van het Ob betreft een tabel met de aanwijzing van projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Onderdeel J. betreft infrastructurele en ruimtelijke projecten. Voor wat betreft woningbouw zijn alleen stedelijke ontwikkelingsprojecten (met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) als project in kolom 1 van deze tabel vermeld. Conform kolom 3 en 4 van de tabel geldt een mer-beoordelingsplicht bij een omgevingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het plan aan de Sterkselseweg 15 betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt dus geen mer-beoordelingsplicht in het kader van het omgevingsplan.

Conclusie milieueffectrapportage

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieueffectrapportage' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.2. Bodem

Het aspect bodem (-kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Ow). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan de daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid van het Bkl niet worden overschreden. De gemeente Cranendonck heeft geen (aanvullende) regels in het omgevingsplan opgenomen.

Vanwege het plan voor de functiewijziging en de bouw van twee nieuwe woningen op de locatie Sterkselseweg 15 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage d.d. 3 juni 2025 is toegevoegd als bijlage 3 bij deze motivering. Hierna volgt de conclusie.

Vooronderzoek NEN5725

Uit het verrichte vooronderzoek blijkt sprake geweest van een spoelplaats, een spuiwaterput en een mobiele dieseltank. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden de spoelplaats en spuiwaterput beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (NUL). De spuiwaterput is nog aanwezig, maar niet meer in gebruik. Onderzoek van de mobiele dieseltank wordt niet verricht, een vaste standplaats heeft de tank niet gehad.

Met het oog op de functiewijziging en bouw van woningen komen de nieuwe woonfuncties in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Dit terreindeel wordt beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL). Het overige deel van het voormalige erf waar bebouwing is gesloopt komt in aanmerking voor actualiserend onderzoek. Dit terreindeel wordt beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). Het onderzoek beperkt zich tot de vaste bodem. De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Verkennend bodemonderzoek deellocaties NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichte veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond bij de meetpunten.

Analyseresultaten (meng-)monsters

Monster BG1, visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige spoelplaats, wordt op basis van gemeten gehalten aan stoffen uit het standaardpakket ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. Mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond ter plaatse van de spuiwateropslag, wordt op basis van gemeten gehalten aan stoffen uit het standaardpakket ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De stikstof-gerelateerde analyseresultaten ter plaatse van de voormalige opslag van spuiwater, kunnen niet worden ingedeeld in een kwaliteitsklasse als gevolg van het ontbreken van toetsingsnormen.

De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit. De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen, voor zover toetsbaar, aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van de voormalige opslag van spuiwater (peilbuis 1) zijn geen gehalten aan stoffen uit het standaardpakket aangetoond boven de voorkeurswaarde. De stikstof-gerelateerde analyseresultaten ter plaatse van de voormalige opslag van spuiwater, kunnen niet worden ingedeeld in een kwaliteitsklasse als gevolg van het ontbreken van toetsingsnormen.

In het grondwater ter plaatse van de voormalige spoelplaats (peilbuis 4) zijn gehalten aan zware metalen aangetoond boven de voorkeurswaarden. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Conclusie

De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen, voor zover toetsbaar, aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Conclusie bodem

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.3. Milieuzonering

Het begrip 'inrichting' uit de voormalige Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; dit is vervangen door 'milieubelastende activiteiten'. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. In hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Crranendonck zijn regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen of andere gevoelige functies krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In oktober 2024 is een nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' uitgebracht. Deze is primair gericht op de regulering van milieuhinderlijke activiteiten en de inpassing van bedrijventerreinen in het omgevingsplan. De handreiking is minder geschikt als ondersteuning bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van functies in het buitengebied. Daarom is in dit geval gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). In deze publicatie wordt een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhindergevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhindergevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn indicatief. Van die richtafstanden kan, mits voldoende onderbouwd, worden afgeweken. Dit is alleen toegestaan indien, ondanks de afwijking, alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor het plangebied van dit TAM-omgevingsplan wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat er reeds sprake is van een menging van functies in de omgeving.

In onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-brochure weergegeven.

Milieucategorie	Rustige woonwijk/buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Tabel 4.3.1: Richtafstanden milieuzonering (bron: VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009))

Toets initiatief

Op de locatie Sterkselseweg 15 wordt de agrarische functie in de vorm van een intensieve veehouderij omgezet naar een woonfunctie. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning met een bijgebouw voor hobbymatige agrarische activiteiten. Daarnaast worden twee nieuwe woningen op de locatie gebouwd. Op het achterterrein is omgevingsvergunning verleend voor het aanbrengen van een zonnepanelenveld met een beperkte looptijd (25 jaar).

Er is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Echter, om helderheid te kunnen bieden in de gewenste scheiding tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is het zinvol deze activiteiten toch nader te beoordelen. De hobbymatige agrarische activiteiten in het bijgebouw hebben beperkte uitstraling naar de omgeving, daar het hobbymatige activiteiten betreft. Gelet op de aard en impact van de activiteiten wordt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied aangehouden. Deze functie vormt geen belemmering voor milieuhindergevoelige functies in de omgeving, aangezien die op voldoende afstand (> 10 m.) van het bijgebouw bij de woning liggen. De afstand tot de aangrenzende nieuwe woonfunctie gerekend vanuit het bijgebouw bedraagt meer dan 10 m. Activiteiten op het buitenterrein en verkeersbewegingen zijn mede van invloed op de vraag of voldaan kan worden aan de richtafstand. Evenwijdig aan het perceel van de bestaande (bedrijfs)woning is een oprit gelegen. Deze zal in de nieuwe situatie enkel gebruikt worden door de bewoners en bezoekers van de woning, middels lichte verkeersbewegingen. De toegestane hobbymatige agrarische activiteiten zullen enkel ter plaatse van het bijgebouw en de achterliggende agrarische gronden plaatsvinden. Naast het feit dat dit slechts incidentele momenten zijn waarop deze activiteiten plaats zullen vinden, zal er geen gebruik gemaakt worden van de oprit gelegen tussen de bestaande en nieuwe woonfunctie. De locatie beschikt tevens over een toegang tot het bijgebouw via een zandpad, dat is gelegen aan de andere zijde van het aangrenzende bosperceel en ook uitkomt op de Sterkselseweg. Deze toegang zal, indien nodig, gebruikt worden voor vervoersbewegingen van en naar de locatie met bijvoorbeeld een tractor. Hiermee wordt voldaan aan de geldende richtafstand.

Een zonnepanelenveld vormt geen zelfstandig categorie in de richtafstandenlijst van de VNG. Ten aanzien van de zonnepanelen zelf kan redelijkerwijs worden gesteld dat geen milieuhinder (geluid, geur of stof) te verwachten is. Voor de bijbehorende transformatoren kan enige geluidproductie worden verwacht. Hiervoor kan vergelijking worden gezocht met de in de richtafstandenlijst genoemde 'elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA'. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 m. (voor geluid). Vanwege de ligging in 'gemengd gebied' komt dit overeen met een afstand van 10 m. De afstand van de grens van het zonnepanelenveld tot aan de grens van de functievlakken voor wonen (bestaande bedrijfswoning alsook nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte woningen) bedraagt minimaal 10 m., waardoor aan de richtafstand wordt voldaan.

De bestaande woning op de locatie Sterkselseweg 15 betreft reeds een milieuhindergevoelige functie. Met de bouw van twee nieuwe woningen op de locatie worden nieuwe milieuhindergevoelige functies toegevoegd. Beoordeeld moet dan ook worden of deze nieuwe woningen geen belemmering vormen voor bedrijven in de omgeving.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de buurt van het plangebied betreft het niet-agrarisch bedrijf aan de Grote Bleek 11. Dit betreft een bedrijf dat zich richt op het verspanen van metaal. Fijn metaalbewerkingen die qua aard weinig geluidbelasting en weinig laad- en losbewegingen met zich brengen. Op grond van de informatie als vastgelegd in het bestemmingsplan "Grote Bleek 11 te Maarheeze" voor dit bedrijf, kan het geschaard worden onder milieucategorie 3.1. met een grootste afstand voor geluid van 30 meter in gemengd gebied. De afstand tussen het bestemmingsvlak van dit bedrijf en de dichtstbijzijnde gevel van de ruimte-voor-ruimte woningen bedraagt

meer dan 30 meter zodat aan deze richtafstand wordt voldaan. De functiewijziging heeft geen gevolgen qua milieuzonering.

Aan Sterkselseweg 17 is een intensieve veehouderij gelegen. De afstand tussen de grens van het bouwvlak dat is aangewezen voor de betreffende functie en het voormalige bouwvlak aan de Sterkselseweg 15 bedraagt ruim 190 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde gevel van één van de nieuw te realiseren woningen binnen de planlocatie bedraagt ruim 200 meter. De locatie Sterkselseweg 17 beschikt over een milieuvergunning voor het houden van rundvee / vleesvee. Daarmee kan dit bedrijf geschaard worden onder milieucategorie 3.2 op grond van de VNG-brochure (SBI code 0141, 0142). De richtafstand voor dit type bedrijven bedraagt 100 meter en hieraan wordt ruimschoots voldaan.

De richtafstanden betreffende indicatief de aan te houden afstand tussen hinder-veroorzakende en milieuhindergevoelige functies. Wel moet specifiek aan de normen/waarden voor geluid, geur en stof worden voldaan. De functiewijziging moet immers milieutechnisch ook uitvoerbaar zijn. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie milieuzonering

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.4. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De regels over geluid zijn terug te vinden in het Bkl alsook in de bruidsschat.

Geluid door activiteiten

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijke deel van het gemeentelijk omgevingsplan (de bruidsschat). Het betreft regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn de instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl), waarbij een omgevingsplan er onder andere in voorziet dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied kan in het kader van de beoordeling of dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gebruik gemaakt worden van bijlage 5 uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Deze bijlage omschrijft voor geluid een stappenplan. Stap 1 betreft een beoordeling of de richtafstand wordt overschreden. Indien dit niet het geval is, kom je niet aan de volgende stappen toe. In paragraaf 4.3 is beoordeeld dat aan de richtafstanden, waaronder de richtafstand voor geluid, wordt voldaan. Een geluidsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Op het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is artikel 3.18 Bkl van toepassing. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (artikel 3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Bkl).

Het plan aan de Sterkselseweg 15 voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen. De bestaande woning betreft reeds een geluidgevoelig gebouw. De nieuwe woningen zijn nieuwe geluidgevoelige gebouwen.

Het plangebied van voorliggend TAM-omgevingsplan ligt binnen het geluidaanbachtgebied van de Sterkselseweg. De normen met betrekking tot de geluidbelasting in nieuwe situaties zijn in artikel 5.78t tot en met 5.78y van het Bkl vermeld.

Om te beoordelen of aan de normen met betrekking tot de geluidbelasting op de nieuwe woningen kan worden voldaan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht door K+ Adviesgroep. De rapportage d.d. **15 juli 2026** is toegevoegd als bijlage 4 bij deze motivering. Hierna volgt de conclusie.

Er is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege verkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaanbachtgebied van de A2, Sterkselseweg, Grote Bleek, Akkerstraat, De Kievit en de spoorlijn Eindhoven - Weert.

Gemeentewegen

Uit de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de standaardwaarde wel, maar de grenswaarde niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeenteweg is maximaal 55 dB. De standaardwaarde wordt enkel ter plaatse van de voorgevels van de twee woningen overschreden. De gemeente Cranendonck kan het geluid boven de standaardwaarde toestaan en dient hiervoor een afweging te maken.

Als uitgangspunt hiervoor kan worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van andere wegverharding zou kunnen overwogen, zodat een geluidreductie van 5 dB te realiseren is. Echter kosten voor deze ingreep worden geraamd op € 50.000,- en is daarmee niet financieel doelmatig. Deze maatregel stuit bovendien op overwegende bezwaren van technische aard. Het is niet doelmatig de woningen verder naar achteren te verplaatsen, daar in dat geval de afstand tot de weg verdubbeld zou moeten worden, om aan de standaardwaarde te kunnen voldoen. De woningen komen dan dichterbij de spoorlijn te liggen en ook uit oogpunt van privacy in relatie tot de achtergevel van de burens, is deze verschuiving onwenselijk. Het plaatsen van een geheel gesloten scherm is niet nader onderzocht, omdat dit praktisch onuitvoerbaar is.

Railverkeerslawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg Eindhoven - Weert is maximaal 53 dB waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van railverkeerslawaaï geen restricties op aan het plan.

Rijksweg

Uit de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de standaardwaarde wel, maar de grenswaarde niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeenteweg is maximaal 56 dB. De gemeente Cranendonck kan het geluid boven de standaardwaarde toestaan en dient hiervoor een afweging te maken.

Als uitgangspunt hiervoor kan worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen. De A2 is al voorzien van 1-laags ZOAB. Het aanbrengen van een ander stiller wegdek of een akoestisch scherm om de geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg terug te dringen is niet financieel doelmatig en stuit tevens op overwegende bezwaren van uitvoerbare en verkeerskundige aard. Een vergroting van de afstand tussen de rijksweg en de woningen is slechts beperkt mogelijk en zal geen significante invloed hebben op de geluidbelasting. Het plaatsen van een geheel gesloten scherm is niet nader onderzocht, omdat dit praktisch onuitvoerbaar is.

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 59 dB. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

Conclusie

Het gezamenlijk geluid is maximaal 59 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl.

De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel en buitenruimte te worden betrokken. Beide woningen beschikken over ten minste een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Conclusie geluid

De geluidbelasting op de voorgevel van beide nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen is hoger dan de standaardwaarde. Door het treffen van gevelmaatregelen kan worden gegarandeerd dat de binnenwaarde in de verblijfsruimten maximaal 33 dB bedraagt. Dit wordt nader uitgewerkt bij de vergunningverlening voor de daadwerkelijke bouw van de twee woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.5. Luchtkwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Volgens paragraaf 5.1.4.1 gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland, de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen. In de onderstaande tabel worden de te hanteren grenswaarden weergegeven. Daarbij wordt in de laatste kolom de grenswaarden van deze stoffen ter plaatse van het plangebied weergegeven. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden zoals gesteld door de WHO binnen het plangebied niet worden overschreden. Volgens de kaarten van Atlas Leefomgeving (peiljaar 2023) is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde t.p.v. plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	9,3 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	14,8 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	8,2 µg/m ³

Tabel 4.5.1: Grenswaarden luchtkwaliteit WHO en waarden ter plaatse van het plangebied

Niet in betekende mate

Tenslotte is de mate van verhoogde concentraties van bepaalde stoffen in de lucht van belang. Artikel 5.53 en 5.54 Bkl leggen vast wanneer een activiteit 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een activiteit is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere 'kantoren, gebouwen met een woonfunctie tot ten hoogste 1.500 woningen', artikel 5.54 Bkl.

IPLO heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van het plan geen sprake. Het plan voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen. Alle bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, er zal enkel sprake zijn van hobbymatige activiteiten en zal er als gevolg van het zonnepanelenveld ook geen sprake zijn een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

Conclusie luchtkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.6. Geur

In de Omgevingswet is bepaald dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet).

Een verdere invulling van deze plicht vloeit voort uit artikel 5.92 Bkl. In dit artikel is bepaald in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

In artikel 5.91 is bepaald wat een geurgevoelig gebouw is. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Een gedeelte van een gebouw dat niet één van bovenstaande functies toelaat geldt niet als geurgevoelig.

Het gemeentelijk omgevingsplan kan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven vormen de rijksregels over activiteiten (bruidsschat) onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck, zo ook de regels uit het Bkl. De gemeente Cranendonck heeft de 'Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Cranendonck 2024' vastgesteld. Deze beleidsregel zorgt ervoor dat dezelfde gebouwen als geurgevoelig worden beschouwd als onder de voormalige Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Met deze beleidsregel heeft de gemeente dus meer categorieën geurgevoelige gebouwen aangewezen dan conform artikel 5.91 Bkl.

Toets initiatief

Het plan aan de Sterkselseweg 15 voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen. De bestaande woning betreft reeds een geurgevoelig gebouw. De nieuwe woningen vormen beide een nieuw geurgevoelig gebouw.

Bij besluitvorming omtrent de functiewijziging van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

Involed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij in de buurt van het plangebied betreft het bedrijf aan de Sterkselseweg 17. In paragraaf 4.3 is weliswaar geconcludeerd dat aan de richtafstand (100 meter) ten opzichte van dit bedrijf wordt voldaan, maar gezien de relatief korte afstand van de functie 'Wonen' in voorliggend TAM-omgevingsplan tot dit bedrijf (ruim 200 meter) is een nadere beschouwing van het aspect geur noodzakelijk.

Voor woningen die op of na 19 maart 2000 onderdeel zijn of zijn geweest van een agrarisch bedrijf, gelden afwijkende regels met betrekking tot geurbelasting. Dit geldt voor de bestaande woning aan de Sterkselseweg 15. Voor deze woning hoeft de geurbelasting niet beoordeeld te worden, maar er hoeft alleen getoetst te worden aan vaste afstanden. Aan de vaste afstanden tot het bedrijf aan de Sterkselseweg 17 (gevel woning - gevel stal 25 meter, gevel woning - emissiepunt stal 50 meter) wordt ruimschoots voldaan.

Voor de nieuwe woningen is wel een toets aan de geurbelasting noodzakelijk. Echter het bedrijf aan de Sterkselseweg 17 betreft een intensieve veehouderij waar enkel rundvee (zoogkoeien, jongvee en vleesvee) en paarden worden gehouden (bron: krd.igoview.nl).

Voor rundveebedrijven (zoals melkkoeien, vleesvee, zoogkoeien) gelden vaste afstandseisen, omdat voor deze diercategorie geen wettelijke geuremissiefactor is vastgesteld. Dit betekent dat de beoordeling van geurbelasting niet op basis van een rekenkundige norm (in O_{Ue}/m³) plaatsvindt, maar via minimale afstanden. Buiten de bebouwde kom geldt daarmee een minimale afstand van 50 meter tussen het rundveebedrijf en de gevel van een geurgevoelig object, zoals een woning. Ook ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen wordt aan deze afstandseisen tot het bedrijf aan de Sterkselseweg 17 ruimschoots voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad.

Woon- en leefklimaat

Omdat de locatie Sterkselseweg 15 een woonfunctie krijgt, is het van belang dat er inzicht is in het woon- en leefklimaat ter plaatse. Eén van de aspecten die het woon- en leefklimaat bepaalt is geur. Om dit aspect inzichtelijk te maken is een berekening van de achtergrondbelasting geur gemaakt.

In het Omgevingsplan gemeente Cranendonck zijn geen toetswaarden opgenomen voor de achtergrondbelasting geur. De toetswaarde die de provincie Noord-Brabant hanteert in de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een maximaal hinderpercentage van 12% binnen de bebouwde kom en 20% buiten de bebouwde kom. Omdat de locatie Sterkselseweg 15 buiten de bebouwde kom ligt wordt het maximale hinderpercentage van 20% toegepast. Dit hinderpercentage staat in een concentratiegebied gelijk aan een achtergrondbelasting van 20 O_{Ue}/m³. Is de achtergrondbelasting hoger dan de toetswaarde, dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Om alle veehouderijen met een mogelijk effect te betrekken, zijn de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de locatie meegenomen.

In de berekening van de achtergrondbelasting geur is gerekend op 3 toetspunten, welke representatief zijn voor de bestaande bedrijfswoning alsook de locaties van de twee nieuwe woningen, zie figuur 4.6.1. Uit de berekeningsresultaten, die opgenomen zijn als bijlage 5 bij deze motivering, blijkt dat de toetswaarde die in de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt gehanteerd op deze punten niet wordt overschreden. De achtergrondbelasting geur ter plaatse van de woonpercelen ligt tussen de **4,98 en 5,15** O_{Ue}/m³. Aangenomen mag worden dat ter plaatse van de woonpercelen in dit TAM-omgevingsplan sprake is van een meer dan aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.6.1: toetspunten achtergrondberekening geur

Conclusie geur

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.7. Gezondheid

Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow). Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Hierbij gaat het om zowel het beschermen alsook het bevorderen van de gezondheid.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

Toetsing initiatief

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de functie 'intensieve veehouderij' gewijzigd in een woonfunctie. Dit betekent dat geen diersoorten meer gehouden kunnen worden, behorend tot de categorie 'intensieve

veehouderij'. Er is sprake van een verbetering van de leefomgeving, met name vanwege de afname van emissies (geur, fijnstof en ammoniak).

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid door bijvoorbeeld instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit en geur. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan alle omgevingswaarden en er ter plekke sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal actuele gezondheidsthema's, zoals endotoxinen, geitenhouderijen en spuitzones.

4.7.1. Endotoxinen

Op gebied van risico's voor de menselijke gezondheid speelt de vraag wat de mogelijke effecten van de veehouderij op het vóórkomen en de verspreiding van zoönose (zoals influenza) en resistente micro-organismen (zoals toxoplasma) en antibioticumresistentie zijn. Een mogelijk verband tussen veehouderij en risico's voor de menselijke gezondheid is niet eenvoudig vast te stellen. Er zijn diverse bedreigingen maar ook enkele kansen bij verdere ontwikkeling van de veehouderij. De balans hangt sterk af van de wijze waarop de bedrijfsvoering en het stalconcept worden ingevuld.

Op basis van de op dit moment bekende onderzoeken kunnen geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een oorzakelijk verband tussen veehouderijen en (volks)gezondheid. Dit concludeert ook de Gezondheidsraad in haar advies over gezondheidsrisico's rond veehouderijen van 14 februari 2018. Hoewel het aspect bestrijding van besmettelijke ziekten een aspect is dat primair in andere wetgeving is geregeld, wordt de gezondheid van omwonenden van de veehouderij meegenomen in de planvorming en vergunningverlening.

Binnen 500 meter van de beoogde locatie is een pluimveebedrijf gelegen aan de sterkselseweg 19 te Maarheeze. Daarnaast ook een paarden- en rundveehouderij op de locatie Sterkselseweg 17. Op deze locaties mogen onderstaande dieren aantallen gehouden worden.

Tabel 1. Overzicht vergunde dieren aantallen Sterkselseweg 19 Maarheeze

Stal nr.	Hoofdcategorie	Stalsysteem	Aanvullende techniek (OW-code)	Aantal dieren	Fijnstof (PM ₁₀ /jr.) gr. per dier	kg. totaal
	Ouderdieren_van_vleeskuikens	HE4.4.1 OW 2004.13.V1	-	7.500	43	322,5
	Paarden_van_3_jaar_en_ouder	HL1.100 Overig huisvestingssysteem	-	3	0	0,0
	Schapen	HB1.100 Overig huisvestingssysteem	-	140	0	0,0
					kg. PM₁₀	322,5

Tabel 2. Overzicht vergunde dieren aantallen Sterkselseweg 17 Maarheeze

Stal nr.	Hoofdcategorie	Stalsysteem	Aanvullende techniek (OW-code)	Aantal dieren	Fijnstof (PM ₁₀ /jr.) gr. per dier	kg. totaal
	Paarden_van_3_jaar_en_ouder	HL1.100 Overig huisvestingssysteem	-	69	0	0,0
	Zoogkoeien	HA4.100 Overig huisvestingssysteem	-	99	86	8,5
	Vrouwelijk jongvee_en_fokstieren	HA2.100 Overig huisvestingssysteem	-	135	38	5,1
	Overig_vleesvee	HA5.100 Overig huisvestingssysteem	-	99	170	16,8
					kg. PM₁₀	30,5

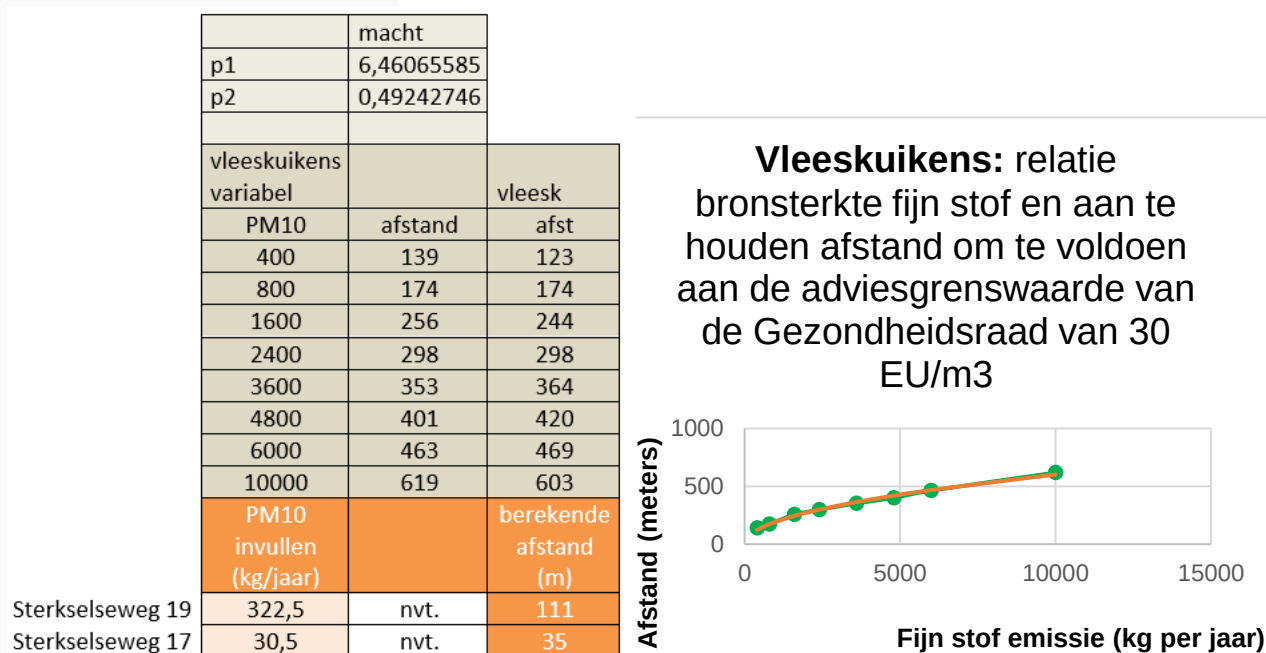
Endotoxine is een celwandfragment van Gram-negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De endotoxineblootstelling is bepaald op basis van:

- gemeten emissie van stofdeeltjes en endotoxine in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens;
- met een verspreidingsmodel is berekend of de advieswaarde van 30 EU/m³ van de Gezondheidsraad werd overschreden. Hiervoor is een speciaal doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel gebruikt om de endotoxine blootstelling te berekenen die volgens de onderzoekers past bij de door de Gezondheidsraad voorgestelde endotoxine advieswaarde.

De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016).

Hiervan is gebruik gemaakt voor Endotoxine toetsingskader 1.0, met als resultaat dat op basis van de fijn stof emissie (bronsterkte) de aan te houden afstand is te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen. Dit resulteert in een afstandsgrafiek zoals deze voor (ouderdieren van) vleeskuikens hieronder is weergegeven.

Als worst-case scenario zijn bij de bepaling van de afstanden alle gebouwen aangehouden als emissiebron.



Figuur 4.7.1.1: Bepaling endotoxinecontour (bron: Excel-tabel met formule uit rapport 'Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen, ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016'.)

Voor rundvee is er geen vergelijkbare afstand grafiek omdat hiernaar minder onderzoek is gedaan. Daarnaast is bij rundvee minder sprake van endotoxines, waardoor de impact vaak als beperkt wordt beschouwd. Om een indicatie te geven van de impact van de fijnstof van rundvee aan Sterkselseweg 17 is de fijnstof emissie in de pluimveetabel gezet, en op basis hiervan een richtafstand bepaald. Deze bedraagt 35 m. bij een emissie van 30,5 kg PM10 (tabel 2).



Figuur 4.7.1.1: Endotoxinen buffer - Sterkselseweg 17 en 19 Maarheeze (bron: vanBuiten)

Uit de afstandstabel endotoxine blijkt dat er bij een fijn stof emissie van 223,5 kilogram een afstand van 111 meter rondom Sterkselseweg 19 moet worden aangehouden. Deze buffer is weergegeven met een groene cirkel in bovenstaande afbeelding. Uit de afbeelding blijkt dat ter plekke van de beoogde ontwikkeling aan de Sterkselseweg 15 de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Conclusie

De ontwikkeling bevindt zich niet in de buffer rondom een veehouderij waarin de advieswaarde van 30 EU/m³ wordt overschreden. In het kader van endotoxinen (gezondheid) heeft de ontwikkeling geen risico's op de volksgezondheid en is sprake van een acceptabel woon- en leeklimaat op basis van gezondheid.

4.7.2. Geitenhouderijen

In de VGO-onderzoeken die tot nu toe zijn verricht, is bevestigd dat er een verhoogd risico op longontsteking bestaat voor mensen die binnen een straal van 2 kilometer rond geitenbedrijven wonen. Dit verhoogde risico is het hele jaar door aanwezig en neemt toe naarmate mensen dicht bij een geitenbedrijf wonen. Het verhoogde risico op longontsteking is consistent aangetoond in verschillende studies en regio's, waaronder Noord-Brabant, Limburg, Gelderland, Utrecht en Overijssel. Tot op heden is er geen causaal verband aangetoond tussen de geitenhouderijen en de verhoogde incidentie van longontstekingen.

Hoewel er 23 bacteriën zijn geïdentificeerd die mogelijk een rol spelen, is er geen definitieve oorzaak vastgesteld. Het risico op longontsteking neemt af naarmate de afstand tot geitenbedrijven toeneemt, met de grootste effecten binnen 2 kilometer. Gezondheidsautoriteiten, waaronder de GGD, adviseren om waar mogelijk afstand te houden tussen geitenbedrijven en woningen, zorginstellingen en scholen.

Gezien deze bevindingen is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de aanwezigheid van geitenbedrijven binnen een straal van 2 kilometer. Binnen 2 kilometer van het plangebied van dit TAM-omgevingsplan liggen geen geitenhouderijen. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is er dan ook geen verhoogd risico op longontsteking gerelateerd aan geitenhouderijen voor de toekomstige bewoners van het plangebied te verwachten.

4.7.3. Spuitzones

Doordat het plangebied in het buitengebied ligt, is het in het kader van het aspect gezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift.

Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen c.q. functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en een te realiseren nieuwe gevoelige functie, zoals een woning, kan worden gehanteerd. Dit betreft meer een aandachtszone, daar er tot op heden geen wetenschappelijke grondslag bestaat voor het vastleggen van de 50 meter. De directe noodzaak tot het opnemen van een vaste spuitzone ontbreekt nog in de wetenschap. Afwijken van deze afstand is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet op de locatie toegesneden zijn.

Voor het telen van gewassen in de openlucht gelden de algemene rijksregels uit het Bal. De milieubelastende activiteit telen van gewassen in de openlucht staat in paragraaf 3.6.3 van het Bal. Alle activiteiten die in de openlucht plaats vinden en die het telen functioneel ondersteunen, vallen ook onder het telen van gewassen in de openlucht. Dit geldt dus ook voor het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Artikel 3.209 van het Bal verwijst voor wat betreft het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naar paragraaf 4.64 van het Bal. Deze paragraaf bevat de inhoudelijke regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 4.723c Bal) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Bal regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

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

In onderhavig plan wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Het plan voorziet in het omzetten van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen.

Rondom het plangebied zijn gronden aanwezig met een agrarische bestemming. Binnen 50 meter vanaf het plangebied zijn geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van sierplanten, bomen, boomgaarden of fruitteelt (teelten waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is). De gronden zijn namelijk in gebruik als grasland, of akkerbouwland.

Omdat er sprake is van grasland of akkerbouwland in de omgeving is het aannemelijk dat de spuittechniek en spuitfrequentie dusdanig beperkt is, dat van drift nauwelijks sprake is. Echter in lijn met de jurisprudentie dient dit aspect nader onderbouwd en onderzocht te worden. Doordat de jurisprudentie en het beleid op dit moment snel opvolgt, wordt ten aanzien van de nieuwbouw en ingebruikname van de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen een verplichting opgenomen dat dit uitsluitend is toegestaan, indien is aangetoond dat ter plaatse van het hoofdgebouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot gewasbestrijdingsmiddelen, al dan niet door het treffen van maatregelen.

De gronden die buiten de nieuwe woonfuncties vallen, hebben of krijgen een agrarische functie. Om te voorkomen dat er sprake is van risico's door de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen wordt aan deze gronden over een zone van 50 m. vanuit de woonfunctie de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zone beperkingen gewasbeschermingsmiddelen' toegekend. Deze zone geldt als spuitzone tussen teeltgronden van open teelten en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies (zoals woningen inclusief tuinen en erven, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen). Met als doel de risico's ten gevolge van drift door gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen. Op deze gronden is pleksgewijze (onkruid)bestrijding met een afgeschermd spuitdop toegestaan. De regels omtrent deze spuitzone zijn opgenomen in een begripsbepaling (artikel 2 sub 21), een functieomschrijving (artikel 7.2) en een specifieke functieregel (artikel 7.4.2). Eveneens is het overgangsrecht hiertoe aangepast (artikel 16.2 sub d).

Wat betreft de voormalige bedrijfswoning die omgezet wordt naar de functie wonen wordt aanvullend het volgende opgemerkt. Het landbouwperceel aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich buiten de 50 meter zone en wordt van de planlocatie gescheiden door een brede groene bufferstrook (bos). Dit perceel is dus niet van invloed op de nieuwe woonfunctie. Aan de westzijde, aan de overzijde van de Sterkselseweg, zijn landbouwpercelen gelegen, die niet in eigendom zijn van initiatiefnemer. Ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat wordt binnen de woonfunctie op afstand van ca. 46 m. vanuit de overzijde van de Sterkselseweg de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voortuin' opgenomen. In de regels is hiervoor bepaald dat geen sprake mag zijn van langdurig gebruik. Op de gronden binnen deze aanduiding is enkel menselijke aanwezigheid toegestaan met betrekking tot aanplant- en onderhoudswerkzaamheden van de voortuin. Deze aanduiding wordt tevens doorgetrokken in de functie Wonen – Ruimte voor Ruimte.

Met bovenstaande motivering en beperking in de regels voor toepassing van gewasbeschermingsmiddelen is het planvoornemen ten aanzien van het aspect spuitzones voldoende afgewogen en wordt aanvaardbaar geacht.

4.7.4. Conclusie gezondheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'gezondheid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid (ook wel omgevingsveiligheid genoemd) beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor de omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toestaan van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied zijn er regels en voorschriften wanneer sprake is van een activiteiten met gevaarlijke stoffen. Zo zijn in de regelgeving verschillende afstanden gebieden benoemd. Het gaat hierbij om het plaatsgebonden risico, de aandachtsgebieden en voorschriftengebieden.

- Het plaatsgebonden risico (PR-contouren c.q. veiligheidsafstanden) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers. Het plaatsgebonden risico houdt kort gezegd in dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Bkl. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.
- Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar zich, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brandaandachtsgebieden), overdruk (explosieaandachtsgebieden) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolkaandachtsgebieden). De aard en omvang van aandachtsgebieden wordt bepaald door de effecten van een scenario en niet door de kans. De begrenzing van de aandachtsgebieden ligt daar waar mensen binnenshuis in een standaard gebouw beschermd zijn tegen de gevaren van brand, explosie en gifwolk. Binnen elk aandachtsgebied geldt van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient hierbij af te wegen welke maatregelen worden ingezet om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Een brandaandachtsgebied (BAG) of een explosieaandachtsgebied (EAG) (of een deel hiervan) kan worden aangewezen als voorschriftengebied. Binnen dit gebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van een bouwwerk. De aanvullende bouweisen hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie.

Toets initiatief

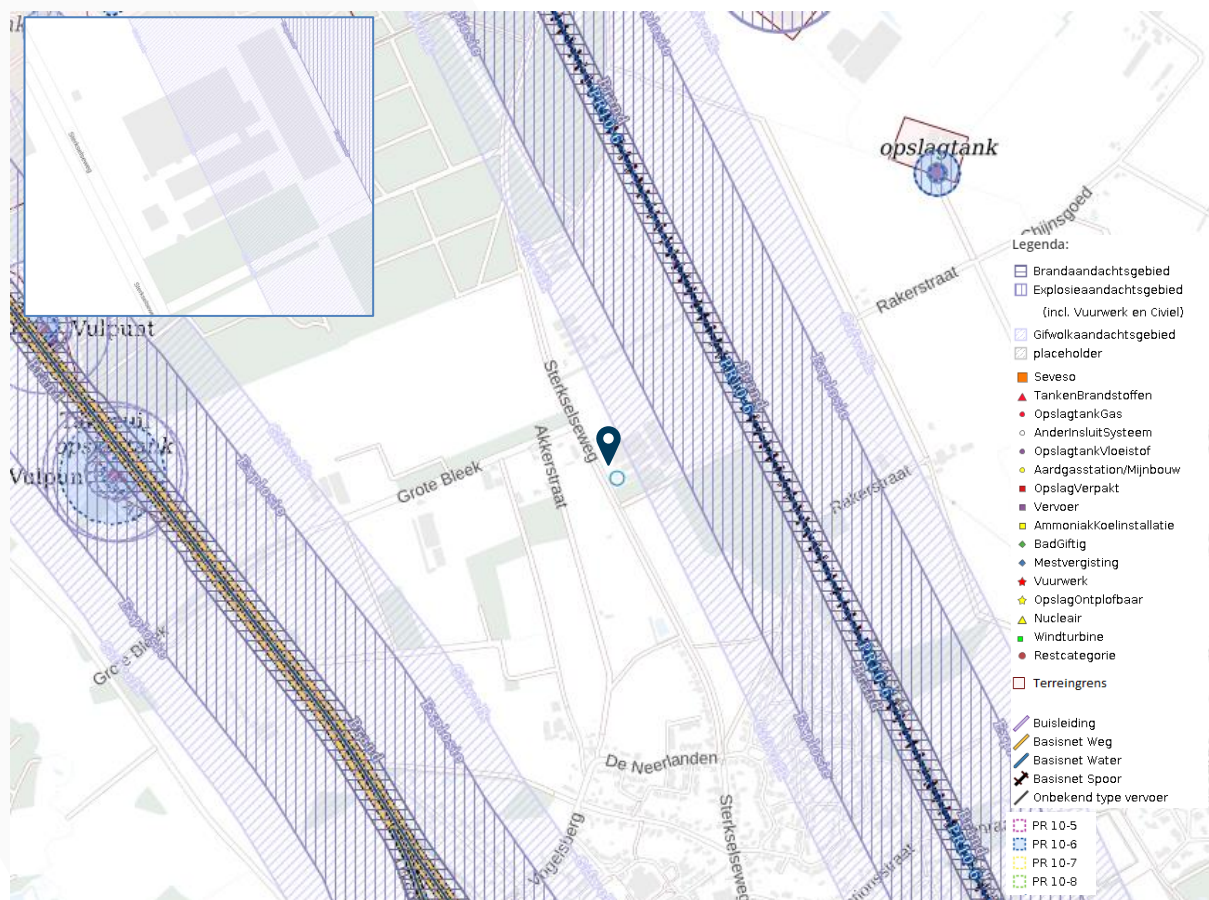
Het plan voorziet in het omzetten van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen. Woningen worden vanuit het perspectief van externe veiligheid aangemerkt als kwetsbare objecten. In dit geval worden er twee nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd. Op grond van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om de nieuwe woonpercelen.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de spoorlijn, waarover ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het gifwolkaandachtsgebied ligt binnen het plangebied, maar buiten de nieuwe woonpercelen. Binnen dit deel van het plangebied zal het zonnepanelenveld gesitueerd worden en bevindt zich de bestaande loods bij de voormalige bedrijfswoning (bestaande situatie).

Nieuwbouw danwel het toevoegen van nieuwe kwetsbare functies binnen dit deel van het plangebied is uitgesloten op grond van de regels bij dit plan. Sterker nog, er dient binnen een termijn van zeven jaar na het raadsbesluit van 16 april 2024 nog een deel van het bestaande bijgebouw te worden gesloopt en er mag niets worden teruggebouwd. De maximale planologische mogelijkheden wordt daarmee gesteld op het gebruiken van de locatie én de loods ten behoeve van de woonfunctie welke is bedoeld voor de bewoning door één huishouden.

Tevens is van belang dat de ontwikkeling getoetst wordt aan het groepsrisico conform artikel 5.13 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het groepsrisico (GR) geeft een indicatie van de kans op overlijden van groepen personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR is afhankelijk van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied (i.c. gifwolkaandachtsgebied) en hun verblijfsduur. Gezien het voorgaande wordt dit geval geen toename van het aantal personen binnen het aandachtsgebied verwacht. Er is derhalve sprake van een ongewijzigd personen gebruik binnen het aandachtsgebied. Omdat het aantal aanwezige personen niet toeneemt, wijzigt het groepsrisico niet ten opzichte van de bestaande situatie. Een nadere kwantitatieve berekening van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

De aanwezigheid van de spoorlijn vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling. Invloedsgebieden van enige andere risicobron op grond waarvan een nadere motivering van de externe veiligheidsrisico's wordt vereist, zijn ook niet van toepassing op de woonpercelen.



Figuur 4.8.1: Uitsnede kaart Externe veiligheid met aanduiding locatie nieuwe woonpercelen Sterkselseweg 15, Maarheeze en in uitsnede ligging grens gifwolkaandachtsgebied (bron: Atlas Leefomgeving).

Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.9. Trillingen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan.

Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

De instructieregels voor trillingen in het Bkl zijn niet van toepassing op spoorwegen. Er dient een afweging gemaakt te worden over het al mogelijk aanwezig zijn van trillingen vanwege (bedrijfs)activiteiten. Gezien de aard en afstand van omliggende bedrijfsactiviteiten tot de nieuwe woningen kan echter worden aangenomen dat het aspect trillingen geen belemmering zal zijn.

Conclusie trillingen

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.10. Kabels en leidingen

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnuitsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. De locaties van deze leidingen en hun bijbehorende beschermingszones worden aangegeven in het omgevingsplan.

Zoals al in paragraaf 4.8 is aangegeven ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van enige ondergrondse leiding. Op een afstand van ruim 300 m. ten oosten van het plangebied is een hoogspanningslijn aanwezig. Dit betreft hoogspanningslijn Maarheeze – Knooppunt Eindhoven Zuid. Echter, de ontwikkeling is ruim buiten de rekenafstand van 2 x 55 meter van deze lijn gesitueerd, waardoor deze geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Conclusie kabels en leidingen

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.11. Water

De motivering van een omgevingsplan beschrijft de waterhuishoudkundige belangen die van toepassing zijn op de ontwikkeling. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Waterschapsbeleid

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Het plan aan de Sterkselseweg 15 betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie. Door de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing en verharding vindt een forse afname van het verhard oppervlak plaats. Conform het beleid van het waterschap is sprake van een hydrologisch neutraal plan.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Cranendonck In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) voor de periode 2021-2025 het gemeentelijk beleid rondom water en riolering vastgelegd. Dit beleidsdocument beschrijft hoe de gemeente

invulling geeft aan haar verantwoordelijkheden op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. Een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren is het verwerken van hemelwater op het eigen terrein.

Het vGRP is gebaseerd op het beleid van Waterschap De Dommel, maar bevat op sommige punten strengere regels. Bij iedere ontwikkeling wordt altijd het strengste beleid (van de gemeente of het waterschap) toegepast. In 2015 zijn de uitgangspunten voor de zorgplicht voor hemel- en grondwater uitgewerkt en deze zijn in het vGRP 2016-2020 vastgesteld. Voor het vGRP 2021-2025 zijn de regels voor het watertoetsproces opnieuw beoordeeld, mede met het oog op de klimaatvisie en de ervaringen uit de praktijk van de afgelopen jaren.

Bij het invullen van de hemelwaterzorgplicht is het belangrijk te beseffen dat de wetgeving hiervoor veel beleidsvrijheid biedt. Doelmatigheid en redelijkheid zijn hierbij de belangrijkste criteria. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande gebieden en nieuw te ontwikkelen gebieden. In overleg met het waterschap zijn, mede op basis van keurregels, de volgende activiteiten in het beleid opgenomen:

1. Uitbreiding van woongebieden aan de rand van kernen, zowel bij een toename van het verhard oppervlak groter als kleiner dan 500 m²;
2. Verdichting van woongebieden binnen de bebouwde kom en wijzigingen van het verhard oppervlak;
3. Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom;
4. Nieuwbouw of uitbouw van woningen buiten de bebouwde kom;
5. Uitbreiding van bedrijventerreinen;
6. Vervanging van riolering, herinrichting van de openbare ruimte en renovatie van wegen.

De voorliggende ontwikkeling valt onder categorie 4: nieuwbouw van woningen buiten de bebouwde kom. Voor dergelijke nieuwbouw, evenals voor bestaande bebouwing buiten de bebouwde kom, geldt doorgaans dat deze worden aangesloten op drukriolering voor de afvoer van vuilwater. Hemelwater van deze woningen mag echter niet op de drukriolering worden geloosd, maar moet decentraal worden verwerkt.

De uitgangspunten voor de dimensionering van hemelwatermaatregelen bij dit soort ontwikkelingen zijn als volgt:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² moet een compensatieberging worden ontworpen voor 30 mm neerslag. Er moet een noodoverloop zijn naar een lager gelegen gebied, watergang of regenwaterriool, en de voorziening moet binnen circa 24 uur kunnen worden geleegd.
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² geldt een compensatieberging voor 60 mm neerslag, eveneens met een noodoverloop en een ledigingstijd van circa 24 uur.

Waterberging plangebied

Bestaande woning + bijgebouw

Voor de bestaande woning met bijgebouw komt de totale hoeveelheid verharding uit op circa 2.220 m². Dit betekent een bergingseis van 133,2 m³.

De waterberging komt aan de achterzijde van de bebouwing te liggen. Dit is een relatief nat gebied met een GHG van 0,6 m. Verder bestaat de bodem uit een veldpodzolgrond (Hn21) met een laag leemgehalte van 9 tot 13% waarvan 3% uit Lutum bestaat. De zandfractie is met een mediaan van 160 µm matig fijn. Dit geeft een k-waarde tussen 1 en 5. De GHG vormt bij de dimensionering van de waterberging met een maximale diepte van 0,6 m de beperkende factor.

De bodem onder de zonnepanelen wordt verlaagd om de impact ervan in het landschap te beperken. Deze verlaging krijgt een dubbele functie als hemelwaterberging, om het hemelwater binnen het plangebied te kunnen infiltreren. Door de schaal van het zonnepanelen veld is hier ruim voldoende bergingscapaciteit voor. De verlaging heeft een oppervlakte van circa 5.000 m² (59 x 86 m). Door het hoogteverschil van het maaiveld binnen het plangebied varieert de diepte van de waterberging. Voor de berekening wordt uitgegaan van een minimale diepte van 0,1 m. De daadwerkelijke diepte is na verwachting groter, echter voor de hoeveelheid te bergen hemelwater is 0,1 m ruim voldoende.

Met deze dimensionering komt de capaciteit van de waterberging uit op minimaal 500 m³ en een infiltratiecapaciteit van circa 5.000 m³. Het hemelwater wordt waar mogelijk bovengronds d.m.v. afschot naar

de waterberging geleid en waar nodig wordt dit met kolken en HWA bewerkstelligd. Hiermee is er voldoende ruimte om het hemelwater te bergen en gemakkelijk te kunnen infiltreren in 24 uur.

Ruimte voor Ruimte woningen

De concrete hemelwaterberging bij de nieuwe woningen zal nader worden uitgewerkt bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen. Dit zal mede afhankelijk zijn van de hoeveelheid verharding op de kavels, die door de betreffende bewoners zal worden aangelegd. Met de huidige uitgangspunten voor de invulling van de bouwkavels, namelijk een woning van maximaal 900 m³ en een bijgebouw van maximaal 90 m² op een perceel van ca. 2.200 m², kan echter gesteld worden dat sprake zal zijn van voldoende vrije ruimte binnen de percelen om het water te kunnen opvangen, bergen c.q. infiltreren.



Figuur 4.11.1: situering hemelwaterberging binnen plangebied. Voor de twee RvR-woningen is indicatief weergegeven dat een passende hemelwaterberging realiseerbaar is binnen de woonpercelen. (bron: vanBuiten)

Conclusie water

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.12. Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan.

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

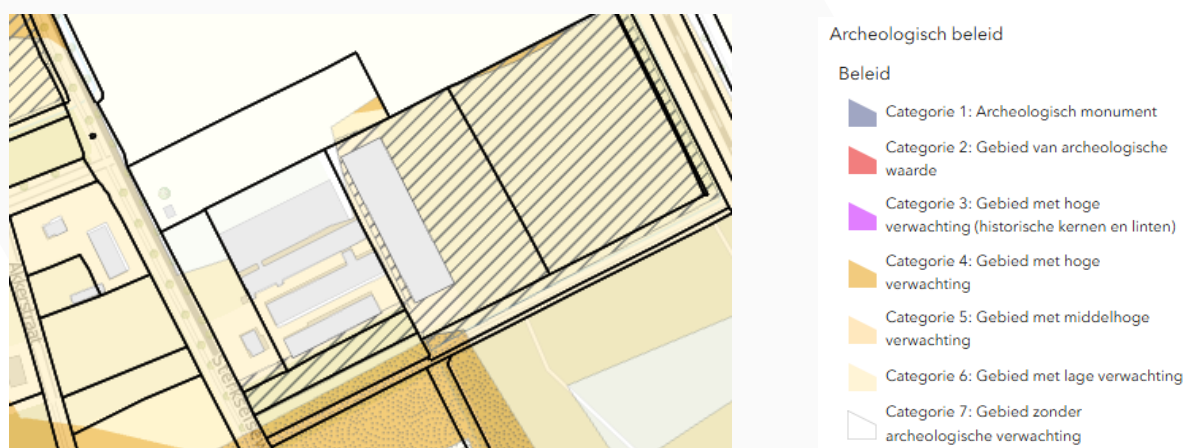
- monumenten zoals (bouw)werken;
- tuinen en parken;
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen;

De gemeente legt de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast in het omgevingsplan.

4.12.1. Archeologische waarden

Om tot een afgewogen beleid te komen is het gemeentelijk grondgebied in zeven categorieën verdeeld. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald. De categorieën worden in bestemmingsplannen vertaald door het opnemen van verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. In het vigerend (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Cranendonck is binnen het plangebied geen sprake van een specifieke aanduiding ter bescherming van de archeologische waarden.

Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied grotendeels ingedeeld in de categorie 6: Gebied met lage verwachting. Op een klein deel is sprake van categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.



Figuur 4.12.1: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Binnen een gebied dat is aangewezen als categorie 6 zijn ingrepen in de bodem toegestaan, zonder voorafgaand archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van 25.000 m². Ter plaatse van het plangebied zijn derhalve, gezien de omvang van de herontwikkeling die een kleiner gebied dan 25.000 m² bestrijkt, geen archeologische waarden die verstoord zouden kunnen worden.

4.12.2. Cultuurhistorische waarden

Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant) zijn binnen het plangebied aan de Sterkselseweg 15 geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Direct ten zuiden, aangrenzend aan het perceel van de voormalige bedrijfswoning bevindt zich een klein bosje wat is aangemerkt tot 'Historisch groen (vlak)'. Dit groen blijft echter geheel behouden.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.13. Natuur

In de motivering van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

4.13.1. Gebiedsbescherming

Natura 2000 gebieden

Gebiedsbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een omgevingsplan of inpassingsplan is niet toegestaan, wanneer het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking. Getoetst dient te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (zoals door geluid, licht, etc.).

Toets plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven op een afstand van circa **2,5** kilometer ten westen van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, kunnen directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten worden. Versturende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de (sloop)werkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand en tussenliggende infrastructuur. Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland.

In het kader van de ‘Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus)’ is de varkenshouderij reeds gesaneerd. Tijdens de gedeeltelijke sloop van de loods, de bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen en het gebruik kan er sprake zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De depositie van ammoniak en stikstofoxiden op Natura 2000-gebieden is berekend middels AERIUS-Calculator. De AERIUS-berekening is als bijlage 6 bij deze motivering toegevoegd. In de beoogde situatie is de depositie op alle relevante hexagonen 0,005 mol/ha/jaar of minder. Dit wordt beoordeeld als zijnde niet relevant. Er zijn daarom geen significant nadelige gevolgen te verwachten op Natura 2000-gebieden. Voor de sloop-, aanleg- en gebruiksfase is een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit niet noodzakelijk.

Overigens dient hierbij te worden opgemerkt dat in de berekening ervan uit wordt gegaan dat alle genoemde activiteiten binnen één jaar worden uitgevoerd. In de praktijk zal dit hoogstwaarschijnlijk nimmer het geval zijn. Naar verwachting zal de bouw van de twee woningen eerder plaatsvinden, dan de sloop van het restant gedeelte van de loods, dat binnen een termijn van zeven jaren na het raadsbesluit van 16 april 2024 nog dient te worden gesloopt.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Brabant uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-brabant. Binnen het natuurnetwerk streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied (bosje) ligt ten zuid-oosten op korte afstand van het plangebied (< 50 m.). Binnen het Natuurnetwerk Nederland geldt een “nee, tenzij”- benadering. Het project is niet gelegen binnen het

Natuurnetwerk Nederland. Het bosje is in het Natuurbeheerplan 2026 van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een droog bos met productie. Dit bos staat niet in verbinding met andere natuurnetwerken. Er vinden geen werkzaamheden plaats die het oppervlak van het bos beperken. Ook zal er, mede gelet op de reeds aanwezige functies in en om het bos (spoorlijn, woonwijk, mountainbike pad), geen sprake zijn van extra en onevenredige hinder door licht en/of geluid als gevolg van onderhavige planontwikkeling. Het bosgebied bestaat hoofdzakelijk uit grove den met diverse open plekken, die zijn ontstaan doordat bomen dood zijn gegaan als gevolg van droogte en productie. Er is weinig sprake van biodiversiteit. De plannen hebben geen invloed op de kwaliteit van deze bomen of de biodiversiteit in dit gebied.

4.13.2. Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

In het kader van de sanering van de intensieve veehouderij is in januari 2024 ter plaatse een Quicksan Soortenbescherming uitgevoerd. Het plangebied is daarmee beoordeeld op aanwezigheid van en de habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Er is toen, vanwege de aanstaande sloopwerkzaamheden, extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en vogelnesten. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Wel bestaat het vermoeden dat er huismussen in de bedrijfswoning broeden. Deze blijft echter behouden waardoor geen jaar rond beschermd nest wordt aangetast. Ook het leefgebied van de huismus is beschermd. De tuin rond de bedrijfswoning is aangelegd met veel groenblijvende heesters, coniferen en boompjes. Er is voldoende dekking en voedsel te vinden in deze begroeiing. Door de sloop van de stallen wordt geen essentieel leefgebied van de huismus onttrokken. De nieuw aan te planten struweelhaag rondom het zonnepanelenveld zal bovendien ook gaan zorgen voor verbetering van het leefgebied voor dergelijke soorten. Onevenredige directe of indirecte gevolgen van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten kunnen worden uitgesloten. Het onderzoeksrapport 'Quicksan Soortenbescherming, Sterkselseweg 15 Maarheeze, d.d. 19 mei 2026 V3, opgesteld door Agrifirm Exlan, is als bijlage 7 bij deze motivatie gevoegd.

De nieuwe woningen worden binnen het onderzoeksgebied, aan de straatzijde, gerealiseerd. De woningen komen grotendeels op de gronden die in gebruik zijn geweest als dierenweide toen het bedrijf nog actief was. Er is geen sprake van kap van bomen of dempen van sloten. Gezien de resultaten van het onderzoek uit 2024 en de kenmerken van de locatie is een toets aan de soortenbescherming niet noodzakelijk.

Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.13.3. Bescherming houtopstanden

Ten behoeve van de ontwikkeling is het niet noodzakelijk dat bestaande houtopstanden gekapt worden. De ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op de aanwezige bomen of beplanting.

Conclusie natuur

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

4.14. Verkeer en parkeren

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties hoort ook goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeers-

aantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

Om inzicht te kunnen bieden in het te verwachten verkeersaanbod en te verwachten parkeerbehoefte bij de toekomstige invulling van de locatie kan gebruik gemaakt worden van de CROW-kencijfers voor verkeersgeneratie en parkeren (CROW-publicatie 744). Cranendonck valt in de categorie 'weinig stedelijk'.

Verkeer

De bestaande en nieuwe woningen worden ontsloten op de Sterkselseweg. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. In de nieuwe situatie zullen immers voornamelijk auto's van en naar de woonlocatie bewegen. De verkeersbewegingen van en naar de locatie zijn substantieel minder dan het geval is bij een agrarisch bedrijf.

Op grond van de CROW-kencijfers voor verkeersgeneratie geldt in het buitengebied een kencijfer van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal. Uitgaande van 3 woningen zal de totale verkeersgeneratie per weekdag gemiddeld 24 verkeersbewegingen bedragen. De meeste verkeersbewegingen vinden plaats in de ochtend- en avondspits, vooral als de bewoners werk- of schoolgerelateerde ritten maken. Daarbij wordt uitgegaan van gemiddeld 4 bewegingen in de ochtend en 4 bewegingen in de avondspits. Deze verkeersgeneratie is passend bij de inrichting van en ontsluiting via de Sterkselseweg.

Parkeren

De gemeente Cranendonck heeft geen gemeentelijk beleid vastgesteld waarin parkeernormen zijn opgenomen. Veelal worden per gebied of ontwikkeling specifieke parkeernormen bepaald. Als er geen gemeentelijke parkeernormen zijn, wordt over het algemeen uitgegaan van de parkeerkencijfers van het CROW. Volgens de tabellen in het CROW geldt in het buitengebied een parkeerkencijfer van minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen per vrijstaand koophuis. Daarbij komt nog 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Per woning moet dus worden voorzien in 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Bij elk van de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in twee tot drie parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Sterkselseweg 15.

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

5.2. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten alsook bij gebruiksactiviteiten die mogelijk worden op grond van een nieuwe toegedeelde functie aan de locatie. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten, zoals genoemd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Opgemerkt dient te worden dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen specifieke activiteiten vanwege gebruikswijzigingen zijn aangewezen.

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, tevens eigenaar van de gronden waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd, fungeert als financiële drager van het voornemen en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Ter uitvoering van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing en nadeelcompensatie. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld 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.

6.1. Participatietraject

Ten behoeve van de planvorming is van belang dat inzicht geboden wordt in de wijze waarop burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

Initiatiefnemer heeft in maart 2025 een dialoog gevoerd met de direct omwonenden, te weten de bewoners van de volgende adressen:

- Sterkselseweg 17
- Sterkselseweg 19
- Grote Bleek 11
- Grote Bleek 11z
- Grote Bleek 9
- Grote Bleek 7
- Akkerstraat 15

Het plan is kort en bondig beschreven en voorzien van een mondelinge toelichting. Alle omwonenden hebben een positieve grondhouding ten aanzien van het plan. Het verslag van deze omgevingsdialoog is overlegd aan de gemeente. Wegens privacy-redenen wordt dit verslag niet al bijlage aan deze motivering gevoegd.

In de fase van de besluitvorming (openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Awb) worden de overige bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen betrokken en wordt hen de mogelijkheid geboden hun zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Zie ook de volgende paragraaf.

6.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het wijzigingsbesluit is op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd, van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026. Gedurende deze periode heeft enkel de provincie een zienswijze ingediend. Als gevolg van deze zienswijze is het plan op twee punten aangepast, namelijk het verkleinen van het functievlak 'Wonen', afgestemd op de toekomstige situatie dat nog een gedeelte van de bestaande loods dient te worden gesloopt. In de voorwaardelijke verplichting voor de sloop van het laatste gedeelte van de loods wordt de termijn van 7 jaar na het raadsbesluit van 16 april 2024 opgenomen. Naast deze wijzigingen is het plan ambtshalve nog gewijzigd, met name op het punt van spuitzonering, zoals beschreven in paragraaf 4.7.3.

In een nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging is de ingekomen zienswijze samengevat en beantwoord, zijn alle ambtshalve wijzigingen beschreven en wordt weergegeven op welke wijze het omgevingsplan is aangepast. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging is als bijlage 8 bij deze motivering gevoegd en maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad.