

INHOUD

BLZ

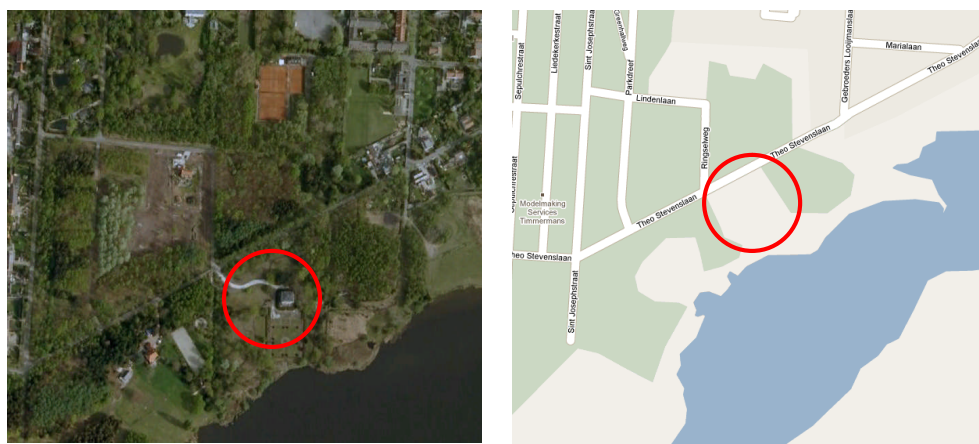
1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Bestemmingsplan Buitengebied Cranendonck	3
1.3.	Opzet toelichting.....	5
2.	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.2.	Woningsplitsing	8
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Gemeentelijk beleid.....	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Conclusie.....	11
4.	MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	13
4.1.	Water	13
4.2.	Natuur	13
4.3.	Archeologie & cultuurhistorie.....	14
4.4.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.5.	Geur.....	16
4.6.	Geluid	17
4.7.	Luchtkwaliteit	18
4.8.	Bodemkwaliteit	20
4.9.	Externe veiligheid	20
5.	TOETSING.....	22
6.	UITVOERBAARHEID.....	24
7.	OVERLEG	25
8.	JURIDISCHE TOELICHTING	26
BIJLAGE 1: NOTA ZIENSWIJZEN.....		
BIJLAGE 2: ONTHEFFING HOGERE WAARDE WET GELUIDHINDER		

BIJLAGE 3: COLLEGE BESLUIT TOT VASTSTELLING

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het plangebied betreft het perceel aan de Theo Stevenslaan 37, ten zuiden van de kern Budel-Dorplein. Op het perceel bevindt zich momenteel één vrijstaande woning. Dit betreft het monumentale pand 'de Warande', die voorheen in gebruik was als een van de directeurswoningen behorende bij de zinkfabriek.



De eigenaren van de Theo Stevenslaan 37 willen de voormalige, inpandige bediendenwoning op de tweede etage wederom gaan inrichten als een afzonderlijke woning. Hiermee ontstaat een woongebouw met twee wooneenheden.

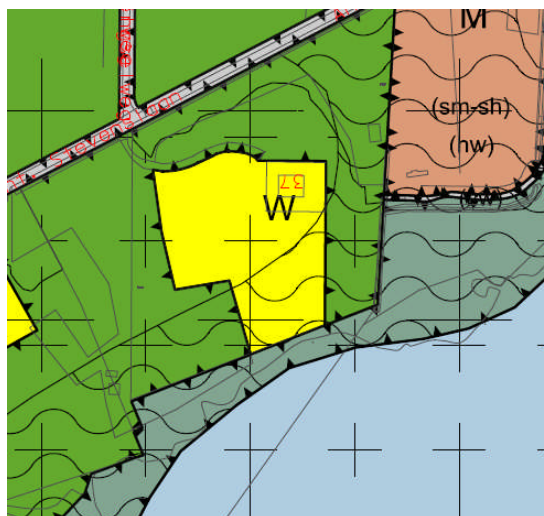
Het initiatief past niet binnen de geldende bestemmingsregeling voor het perceel. Wel is een wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing in het bestemmingsplan opgenomen. Voorliggende onderbouwing voorziet in een toetsing aan de voorwaarden die voortvloeien uit de wijzigingsbevoegdheid.

1.2. Bestemmingsplan Buitengebied Cranendonck

Op 8 december 2009 is het bestemmingsplan Buitengebied Cranendonck vastgesteld. Het plangebied heeft een woonbestemming. Aan drie zijdes wordt het perceel begrensd door de bestemming 'Bos'. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de bestemming 'Natuur'.

Het woonperceel kent de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natura 2000', 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' en het zuidelijk gedeelte van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterberging'.

*Uitsnede Bestemmingsplan
Buitengebied Cranendonck 2009*



In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 20.8.3), waarmee Burgemeester en wethouders het plan zodanig kunnen wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwonterontwikkelingsgebied";
- b. de bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning;
- k. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

- n. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- o. de regels van "Wonen" blijven na wijziging van overeenkomstige toepassing.

1.3. Opzet toelichting

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Beschrijft de huidige situering van de woning en de uitwerking van het initiatief.

Hoofdstuk 3: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4: geeft een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten en gaat in op de watertoets.

Hoofdstuk 6: bespreekt de (financiële) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7: bevat de juridische toelichting.

Hoofdstuk 8: geeft de procedurele stappen weer.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Huidige situatie

De planlocatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Budel-Dorplein. De directe omgeving van de woning bestaat uit bos en het Ringsel Ven. De omgeving van het ven heeft een natuurlijke functie. Op circa 700 meter ten oosten van de woning is de zinkfabriek gelegen.

De woning betreft een rijksmonument. Het maakt deel uit van de bebouwing behorende bij de zinkfabriek. Het industrieel complex is in 1892 gesticht door de Waalse gebroeders Dor. De ligging aan de spoorlijn, maar ook in een gebied met woeste gronden, die konden dienen als uitwaai gebied voor de vrijkomende gassen, was uitermate geschikt voor de vestiging van een zinkfabriek. Bij het ontwerp werden Waalse architecten betrokken. De betreffende directeurswoning is in 1928 gebouwd.

De woning behelst 2.500 m³, is twee etages hoog en omvat een souterrain en een vliering. De woning is gelegen op een perceel van 3 hectare. Op de tweede verdieping was van oudsher een inpandige bediendenwoning (ten behoeve van bediendenpersoneel van de directeurswoning) aanwezig.



Luchtfoto van het woonperceel

Het perceel rond de woning bestaat uit een tuin in Franse stijl. Deze tuin ligt aan de achterzijde van de woning en grenst aan het achtergelegen Ringsel Ven. Rond de franse tuin kent het terrein een halfopen inkleding. Grasvelden en bosschages wisselen elkaar hier af. Langs de erfafscheiding staat de beplanting dichter aaneen.

2.2. Woningsplitsing

Met de woningsplitsing wordt het mogelijk om op de tweede etage wederom een afzonderlijke woning te situeren. De woningsplitsing vindt inpandig plaats. Het vergt geen uitbreiding van de bestaande woonbebouwing. De splitsing vergt tevens geen aanpassingen aan de buitenzijde van het pand. De woning zal aan de buitenzijde dus ongewijzigd blijven.

Met de wijziging wordt tevens het toevoegen van een extra bijgebouw mogelijk. In de nieuwe situatie is in totaal 180 m² bijgebouwen toegestaan. In de huidige situatie is dit 90 m². Voor de realisatie van een nieuw bijgebouw bestaan evenwel nog geen concrete plannen.



Bouwplan woningsplitsing

3. BELEIDSKADER

3.1. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie: Cranendonck op weg naar 2020

In 1999 is door de gemeente Cranendonck de StructuurvisiePlus opgesteld. Door nieuwe beleidsontwikkelingen vormde dit echter geen actueel beleidskader meer. In 2003 is daarom de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld.

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie bestaat uit een ontwikkelingsvisie en een uitvoeringsprogramma. In de visie wordt voor verschillende ruimtelijke aspecten een ontwikkelingskader geschept. Wat betreft de ontwikkeling van woningen wordt per kern aangegeven waar ontwikkelingen al dan niet gewenst zijn.

Het plangebied is in de ruimtelijke ontwikkelingsvisie aangeduid als bos en natuurgebied en deels als agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden. Binnen deze gebieden is het doel om aanwezige natuur en landschapswaarden behouden worden. Verstedelijking rond Budel-Dorplein wordt dan ook als moeizaam omschreven.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Brabant heeft de structuurvisie ruimtelijke ordening op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie is vervolgens op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groen-blauwe structuur', 'de agrarische structuur', 'de stedelijke structuur' en ten slotte 'de infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen in het kerngebied groenblauw en maakt tevens onderdeel uit van het waterbergingsgebied. Het beleid in deze gebieden is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van biodiversiteit in brede zin van het woord. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang, niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie



Uitsnede Structuurvisie RO

vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

Verordening Ruimte

Op 17 december 2010 heeft Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld. De Verordening Ruimte is gebaseerd op artikel 4.1.1. van de Wro, dat aangeeft dat de provincie regels kan stellen over de inhoud van bestemmingsplannen indien provinciale belangen dat noodzakelijk maken. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de bepalingen in de verordening.



Uitsnede verordening; EHS en waterberging

De kaarten behorende bij de verordening laten zien dat het plangebied grotendeels is gelegen in agrarisch gebied. In het agrarisch gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd.

Het uiterste zuidelijk gedeelte van het woonperceel maakt onderdeel uit van de EHS. Aanwezige natuurwaarden dienen hier behouden en beschermd te blijven.

Het perceel maakt in zijn geheel onderdeel uit van het attentiegebied EHS. De ligging in het attentiegebied EHS houdt in dat de ontwikkeling geen negatief effect mag hebben op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur.

Bovendien is het zuidelijk (onbebouwde) gedeelte van het perceel gesitueerd binnen het aangeduide regionale waterbergingsgebied. Binnen dit gebied mogen geen activiteiten plaats vinden, die ten koste gaan van het waterbergend vermogen van het gebied.

Reconstructieplan Boven Dommel

Ter uitvoering van de Reconstructiewet zijn in Noord-Brabant zeven Reconstructieplannen opgesteld met daarin een integrale zonering ten aanzien van de mogelijkheden voor intensieve veehouderij én daarnaast een aantal gebiedsgerichte maatregelen ter verbetering van het economisch, ecologisch en sociaal-cultureel functioneren van het buitengebied. De gemeente Cranendonck valt binnen het

Reconstructieplan Boven-Dommel (2005). Kern van dit plan vormt de integrale zonering die het buitengebied in drie zones verdeelt:

- landbouwontwikkelingsgebied (primaat landbouw);
- verwevingsgebied (gericht op verweving van landbouw, natuur en wonen) en;
- extensiveringsgebied (primaat wonen of natuur).

De planlocatie bevindt zich in het extensiveringsgebied-natuur. Dit houdt in dat hier wordt gestreefd naar een extensivering van functies, met name in de intensieve landbouw.

Legenda

Integrale zonering (planologische doorwerking)

Extensiveringsgebied

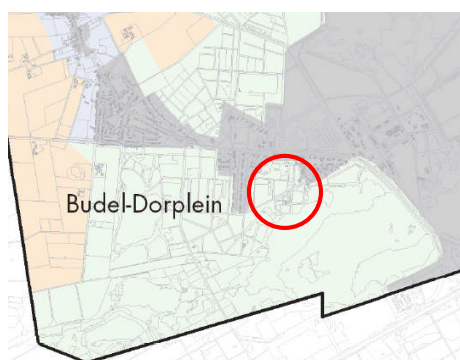
- Natuur
- Overig

Landbouwontwikkelingsgebied

- Primair
- Primair, aandacht voor struweelvogels / dassen
- Secundair

Verwevingsgebied

Stedelijk gebied (geen integrale zonering)



Uitsnede Reconstructiegebied
Boven-Dommel

3.3. Conclusie

Naar aanleiding van de wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde gesteld dat het plangebied niet gelegen is binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied". Uit het beleidskader blijkt dat dit niet het geval is.

Het beleid is er verder op gericht om de natuurwaarden in het omliggende gebied te versterken. Tevens mogen ontwikkelingen geen belemmering vormen voor de waterbergingsfunctie.

Met de voorgenomen woningsplitsing is er slechts zeer beperkt sprake van een bebouwingstoename. De woningsplitsing vindt geheel inpandig plaats. Wel is in de nieuwe situatie een extra bijgebouw van 90 m² toegestaan, tot maximaal 15 meter afstand van het woongebouw. Het initiatief zal door deze beperkte toename van bebouwing geen negatief effect hebben op de omliggende natuurwaarden en de waterbergingsfunctie van de omliggende gronden. Het betreft een dusdanig kleine ontwikkeling dat er geen sprake is van strijdigheid met het beleid.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

4.1. Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing. In de waterparagraaf worden de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de waterkwaliteit en –kwantiteit getoetst.

Het plangebied valt binnen de grenzen van het Waterschap de Dommel. Het waterschap heeft voor de watertoets een handleiding uitgebracht. Ten aanzien van plannen die leiden tot een zeer beperkte toename van het verhard oppervlak staat in de handleiding voor de watertoets van het waterschap de Dommel het volgende: *Voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen (postzegelplannen) waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m² geldt vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen te worden benut waar mogelijk (bij goed infiltreerbare ondergrond: hemelwater infiltreren, indien in de nabijheid open water aanwezig: hemelwater hierop aansluiten).*

In voorliggend geval vinden de ontwikkeling inpandig plaats. Als gevolg van de toevoeging van een extra wooneenheid wordt middels de bijgebouwenregeling de oprichting van een extra aan- en uitbouw en/of bijgebouw mogelijk gemaakt tot een gezamenlijke oppervlakte van 90 m². Er zijn momenteel nog geen concrete plannen voor realisering van een extra bijgebouw.

De gevolgen van dit plan voor de omgeving zullen minimaal zijn. Het plangebied is volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant gelegen in een infiltratiegebied. Er wordt aangenomen dat de infiltratiecapaciteit rond de bebouwing ruim voldoende zal zijn voor de infiltratie van de beperkte hoeveelheid regenwater. Er is derhalve geen invloed op waterkwantiteit en –kwaliteit te verwachten.

Bij concrete uitwerking van de realisatie van een extra bijgebouw zal rekening worden gehouden met het bestaande inundatiegebied en zal het waterschap worden betrokken.

4.2. Natuur

Het plangebied maakt deel uit van het Natura 2000 - gebied 'Weerter- en Budelerbergen en het Ringsel Ven'. Het Natura 2000 - gebied beslaat in totaal 3.179 ha. Het gebied ligt zowel in de gemeente Cranendonck als in de aangrenzende gemeenten Someren, Nederweert en Weert. Het gebied bestaat uit de deelgebieden Weerterbos, Ringsel Ven en Kruispeel (voormalig Habitatrichtlijngebied) en de Hugterheide en de

Weerter- en Budelerbergen (voormalig Vogelrichtlijngebied). Het Ringsel Ven en de Kruispeel zijn gelegen aan weerszijden van de Zuid-Willemsvaart. Het Ringsel Ven is een ven omgeven door moerasvegetaties.

Doel van Natura 2000 is het realiseren van een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa. Dit netwerk moet het behoud en het herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie waarborgen.

De bescherming van de Natura 2000 - gebieden (c.q. de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) is in Nederland opgenomen in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 2005¹, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren. De Natuurbeschermingswet bepaalt wat er wél en niet mag in en rond de Natura 2000 - gebieden. Activiteiten met (mogelijk) negatieve gevolgen voor de natuurwaarden c.q. de instandhoudingsdoelstelling van een Natura - 2000 gebied (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning.

Met het voorliggende plan wordt de woning gesplitst zonder toevoeging van nieuwe woonbebouwing. Voorliggend plan voorziet niet in het toekennen van planologische mogelijkheden voor uitbreiding van de woonbebouwing. Als gevolg van de toevoeging van een extra wooneenheid wordt middels de bijgebouwenregeling de oprichting van een extra aan- en uitbouw en/of bijgebouw mogelijk gemaakt tot een gezamenlijke oppervlakte van 90 m².

Op basis van de juridische regeling is oprichting van een nieuw bijgebouw uitsluitend mogelijk tot maximaal 15 meter afstand van het bestaand woongebouw. Betreffende gronden zijn momenteel in gebruik als tuin, derhalve is hier geen moerasvegetatie aanwezig.

Doordat het ruimtelijk effect van dit plan zeer beperkt is, wordt geen aantasting van eventuele natuurwaarden en/ of habitat verwacht. Een nadere toetsing aan de natuurwetgeving wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3. Archeologie & cultuurhistorie

Provinciaal erfgoed beleid

De geactualiseerde provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) is gereed.

¹ De bescherming van de Natura 2000 - gebieden via de Natuurbeschermingswet kan pas daadwerkelijk sprake zijn op het moment dat deze gebieden definitief zijn aangewezen. Dit is op dit moment nog niet het geval. Tot de definitieve aanwijzing van de gebieden dient bescherming mede plaats te vinden via het spoor van het bestemmingsplan.

Er zijn 21 cultuurhistorische landschappen en de hierin gelegen cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. De huidige CHW is hiervoor de basis geweest. Tegelijkertijd zijn 16 archeologische landschappen geselecteerd en begrensd. Het plangebied is buiten de cultuurhistorische en archeologische landschappen gelegen. Voor het plangebied geldt geen direct provinciaal beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie.

Cultuurhistorie

De woning maakt deel uit van een industrieel complex met bedrijfsgebouwen van een voormalige zinkfabriek en een bijbehorend fabrieksdorp, gelegen aan de spoorlijn IJzeren Rijn. Het industrieel complex is in 1892 gesticht door de Waalse gebroeders Dor. De ligging aan de spoorlijn, maar ook in een gebied met woeste gronden was uitermate geschikt voor de vestiging van een zinkfabriek. Bij het ontwerp werden Waalse architecten betrokken.

Het bebouwingsbeeld, met vrijstaande en geschakelde één- en tweelaags arbeiders-, middenstands- en directiewoningen, dateert nog vrijwel geheel uit de periode 1892-1920. Het complex kent een samenhang met de woeste gronden rond het Ringsel Ven. Het industriële complex is nu een rijksbeschermd stads/dorps-gezicht. De betreffende woning maakt deel uit van dit beschermde monument. De woning is gebouwd in 1928.

Door de ontwikkeling mag de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet verloren gaan. Het aanzicht van de bebouwing mag niet worden veranderd. Doordat de woningsplitsing geheel inpandig zal plaatsvinden kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw niet worden aangetast.

Archeologie

Het plangebied kent in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Bovendien staat het plan slechts een beperkte uitbreiding toe, met een oppervlakte kleiner dan 100 m². In de gemeente Cranendonck geldt alleen een onderzoeksplicht voor uitbreidingen groter dan 100 m². Derhalve is er geen nader archeologisch onderzoek vereist voor de uitvoering van het voornemen.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de

afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtlijn beschouwd.

In de omgeving van het plangebied is een voormalige schutterij gelegen, die momenteel echter niet meer als zodanig in gebruik is.

Voor 'buitenbanen met voorzieningen: boogbanen' geldt zowel voor geluid als voor gevaar een afstand van 30 meter. Tussen de percelen is een strook bos gelegen met een omvang van ongeveer 30 meter.

Derhalve is binnen de woning geen hinder te verwachten vanwege de schutterij. Andersom zal het inpandig toevoegen van een wooneenheid, niet leiden tot een beperking van de mogelijkheden van de schutterij.

Daarnaast geldt dat de schutterij op basis van zijn milieuvergunning dan wel op basis van algemene regels conform het Activiteitenbesluit, op de bestaande woning moet voldoen aan de grenswaarden voor geluid en de betreffende veiligheidsvoorschriften.

Ten noorden van het plangebied zijn sportvelden gelegen. Voor een veldsportcomplex wordt vanwege geluid een afstand van 50 meter gehanteerd. Het complex is op een afstand van ongeveer 200 meter gelegen en vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wgv geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer het toetsingskader.

De Wgv geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeente mogelijkheid op basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. Daarvoor dient op gebiedsniveau te worden gezocht naar normen die aansluiten bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het gewenste woon- en leefklimaat. De gewenste normen dienen in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied weergegeven en gekoppeld aan een beoordeling van de geurbelasting van het gebied.

Op basis van de gebiedsvisie van de gemeente Cranendonck (*Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Cranendonck*, SRE, 30 oktober 2007, aanvulling 1 & 2, 25 maart 2008) is door de gemeente een geurverordening opgesteld met afwijkende geurnormen voor verschillende gebieden (vastgesteld 15 april 2008). Voor het plangebied gelden echter de wettelijke standaardnormen voor geurgevoelige objecten in reconstructiegebieden, $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

De planlocatie ligt in een zogenaamd extensiveringsgebied. In dit gebied ligt het primaat bij ontwikkeling van niet agrarische functies en worden geen of zeer beperkte mogelijkheden geboden voor uitbreiding van agrarische bedrijven. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op 1,5 kilometer.

De nieuwe woning ligt niet binnen 50 meter van een veehouderij met zogenaamde 'vaste afstandsdieren', dan wel een veehouderij die valt onder het besluit Landbouw. Vanwege de grote afstand tot de agrarische bedrijven is het aannemelijk dat aan de eisen voor geurbelasting wordt voldaan.

Omdat op een kleinere afstand van de agrarische bedrijven al verschillende woningen (geurgevoelige) objecten liggen en de afstand van het plangebied tot de agrarische bedrijven groot is, worden nabijgelegen veehouderijen niet in hun belangen geschaad ten gevolge van de geplande ontwikkeling. Daarmee voldoet het plan aan de eisen ten aanzien van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.6. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeer geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Langs iedere weg is van rechtswege een zone gelegen met uitzondering van wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken. Voor de rijksweg A2 (Amsterdam-Maastricht) met 4 rijstroken, geldt een zonebreedte van 400 meter. De overige wegen in het buitengebied van Cranendonck zijn provinciale wegen en ontsluitingswegen met 1 of 2 rijstroken, waarvoor in het buitengebied een zonebreedte van 250 meter geldt.

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient te worden nagegaan of de woning valt binnen de geluidscontour van de Theo Stevenslaan. De Theo Stevenslaan is een erftoegangsweg. De nadruk bij de erftoegangsfunctie ligt op het toegankelijk maken van 'erven', woningen, winkelcentra, etc. met mogelijk kruisend en tegemoetkomend verkeer.

De woning is op ruim 50 meter van de Theo Stevenslaan gelegen. Deze weg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 30 km/uur; de weg heeft derhalve geen geluidzone. Vanwege het feit dat dit een 30 km/uur weg betreft, zonder een betekenis voor het doorgaand verkeer, en de relatief grote afstand tussen weg en woning, kan echter worden gesteld dat eventueel wegverkeerslawaai de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48dB) niet zal overschrijden.

Industrielawaai

Met betrekking tot (eventuele) hinder van industrielawaai is de locatie feitelijk gelegen binnen de 50 dB(A) geluidzone van het industrieterrein Dorplein/Kempenweg, zoals bij Koninklijk Besluit van 19 juli 1990 wettelijk gezoned. Binnen deze geluidzone mogen niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (waaronder ook toevoeging van een extra woning als gevolg van woningsplitsing) kan door het College van Burgemeester en Wethouders wel een ontheffing voor een hogere waarde worden verleend tot maximaal 55 dB(A).

Uit berekening blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel 50 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt formeel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Ten tijde van de vaststelling van de 50 dB(A) geluidzone van het industrieterrein Dorplein/Kempenweg is evenwel een gebiedsgewijze hogere grenswaarde vastgesteld voor alle woningen die tussen de 50 en 55 dB(A) contour van maximaal 50 dB(A).

Om de geluidsruijnte die het industrieterrein nu heeft niet te beperken door de voorgenomen woningsplitsing is er voor gekozen om ook voor de te splitsen woning een hogere grenswaarde aan te vragen van 54 dB(A). Het definitieve besluit op ontheffing van de hogere waarde Wet Geluidhinder is door het college van burgemeester en wethouders genomen op 30 augustus 2011, (bijbehorende stukken zijn opgenomen in bijlage 2 van dit wijzigingsplan).

Door verlening van de hogere grenswaarde zal de voorgenomen woningsplitsing niet meer tot extra belemmeringen kunnen leiden voor het nabij gelegen industrieterrein ten gevolge van het aspect geluid (industrielawaai).

4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren, ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Realisering van de woningsplitsing voldoet ruim aan de NIBM-grens en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet dan ook aan de eisen van art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

Daarnaast is in de rapportage "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007" door de gemeente berekend dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is. Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben deze op 1 juli 2008 vastgesteld. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Bodemkwaliteit

Met de woningsplitsing worden uitsluitend middels de oprichting van een bijgebouw mogelijkheden toegekend om onbebouwde gronden te bebouwen. Het gebruik van een bijgebouw is zeer extensief. Er verblijven geen mensen langer dan 2 uur per dag in het bouwwerk. Op basis van de algemene vrijstelling bodemonderzoeksplicht die is opgenomen in de Woningwet (artikel 8, derde lid), is voorliggend plan hiermee uitgezonderd van de bodemonderzoeksplicht.

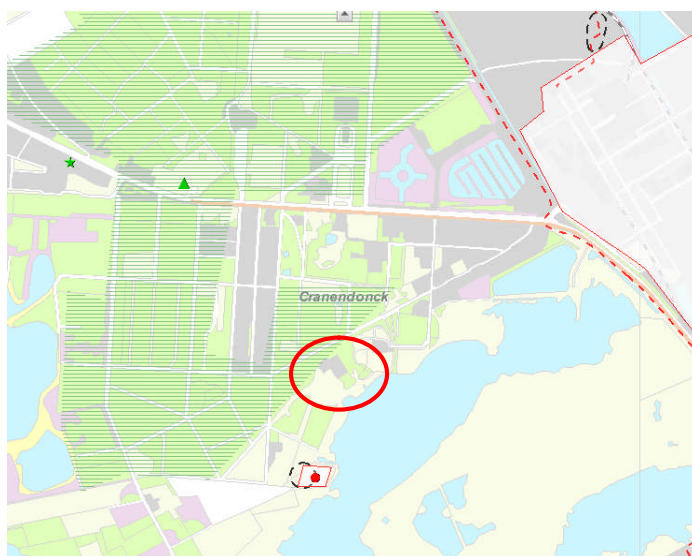
4.9. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

Omgekeerd blijkt uit de provinciale risicokaart dat ten zuiden van het plangebied opslag van propaan (3000 liter) plaatsvindt. Deze opslagvoorziening heeft een risicocontour ($10^{-6}/\text{jr}$) van 40 meter. De woning is op ruim 275 meter gelegen en valt buiten de risicocontour.

Op ongeveer 850 meter ten noordoosten van planlocatie bevindt zich een BRZO inrichting, Nyrstar Budel b.v. De betreffende woning ligt buiten de risicocontour ($10^{-6}/\text{jr}$) van deze inrichting. Ook het invloedsgebied reikt niet tot de planlocatie.

Ten noordoosten is een gasleiding gelegen, Z532 (40 bar, 4,5 "). Deze gasleiding heeft een invloedsgebied van 70 meter. De afstand tot de woning is ruim 750 meter en valt derhalve ruim buiten het invloedsgebied.



Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen bestaande bedrijven of activiteiten aanwezig zijn en/of vervoer van gevaarlijke stoffen over (water)wegen plaatsvindt welke beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van het bouwplan.

5. TOETSING

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, deze staan beschreven in paragraaf 1.2. Uit voorliggende toelichting is gebleken dat het plan op alle punten aan de voorwaarden voldoet met uitzondering van lid b. Het betreft hier immers geen voormalig boerderijgebouw (lid b), maar wel een industrieel monument dat is aangeduid als beeldbepalend pand, zoals opgenomen in bijlage 2 van het vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied (lid f) op basis waarvan de betreffende wijzigingsbevoegdheid van toepassing verklaard kan worden.

Op basis van het hier beschreven bouwplan kan worden geconcludeerd dat aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid wat betreft de ruimtelijke aspecten, wordt voldaan. De bestaande woning wordt niet vergroot of op andere wijze verbouwd (lid c). Aangezien sprake is van een inpandige verbouwing zal de verschijningsvorm niet worden aangetast (lid d). Er is geen sprake van herbouw, dus de bestaande situering van de bebouwing wordt niet gewijzigd (lid e). Er wordt 1 extra wooneenheid gecreëerd, waardoor het pand in maximaal 2 woningen wordt gesplitst (lid g). De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt per woning niet meer dan 90 m² (lid j). Er wordt ter plaatse geen voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt ten gunste van een grotere toegestane bebouwingsoppervlakte aan bijgebouwen (lid k).

Uit het beleid en de beschrijving van het bestemmingsplan blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" (lid a). Daarnaast past het toevoegen van een wooneenheid binnen de woningbouwdoelstellingen (lid h). Het beleid is er verder op gericht om de natuurwaarden in het omliggende gebied te versterken. Tevens mogen ontwikkelingen geen belemmering vormen voor de waterbergingsfunctie. De woningsplitsing is een dusdanig kleine, hoofdzakelijk inpandige ontwikkeling, dat er geen sprake is van ruimtelijke impact en daarmee strijdigheid met dit beleid.

Ten slotte is het beleid aan alle relevante planologische en milieu-aspecten, waaronder geur, geluid en bodem, getoetst. Hieruit blijkt eveneens dat het plan aan de voorwaarden voldoet (lid l, m en n). Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied geen functies aanwezig die de ontwikkeling belemmeren. Andersom heeft de woningsplitsing geen negatieve invloed op aanwezige functies en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven (lid i).

Omdat aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en daarnaast er ook anderszins geen belemmeringen voor het plan zijn, is de wijzigingsbevoegdheid van toepassing. De regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied blijven van toepassing. Wel is een

aanvullende regeling opgenomen, zoals omschreven in de juridische toelichting (hoofdstuk 7).

6. UITVOERBAARHEID

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan waaronder ondermeer de kosten bovenwijkse voorzieningen en kosten van de openbare ruimte.

Voorafgaand aan de inwerkintreding van het wijzigingsplan moet middels een verhaalscontract, de opdrachtgever zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschade overeenkomst zal deel uitmaken van de exploitatieovereenkomst.

7. OVERLEG

Het ontwerp wijzigingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf donderdag 19 augustus 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijlage behorend bij dit bestemmingsplan zijn de zienswijzen samengevat en door de gemeente beantwoord in de 'Nota zienswijzen', (zie bijlage 1 van dit wijzigingsplan). Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, is dit in voorliggend plan verwerkt.

Op 13 september 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan, inclusief nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gewijzigd vastgesteld, (zie bijlage 3 van dit wijzigingsplan).

8. JURIDISCHE TOELICHTING

In de regels bij het wijzigingsplan worden de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 9 december 2009) van de gemeente Cranendonck van toepassing verklaard.

Het voorgaande houdt in dat de woonbestemming voor het perceel in stand blijft, maar dat de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding zijn binnen het hoofdgebouw maximaal 2 woningen toegestaan.