

Dossiernummer: 2023-401505

Uw kenmerk: 8004035

Datum besluit: 21 april 2024

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het gebruiken van een bestaande bedrijfswoning voor bewoning door derden, gelegen op het perceel Goorstraat 33 in Soerendonk, kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie F, nummer 370 te verlenen.

De vergunning wordt in ontwerp verleend voor de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - Het gebruiken van een bestaande bedrijfswoning als bewoning door derden

Omgevingsvergunningvrij

Op grond van Besluit omgevingsrecht (Bor) bijlage II hoofdstuk 2 artikel 2 lid 7 van bijlage II van het Bor kunnen de op tekening 8004035_1702045250946_Goorstraat_33-S01b_29-11-2023.pdf aangegeven nieuwe kozijnen zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden opgericht.

Dit onderdeel vormt, om die reden, geen onderdeel van dit besluit en de daarbij gemaakte overwegingen. Bij de uitvoering dient wel te worden voldaan aan overige wet- en regelgeving.

Stukken behorend bij besluit

De vergunning wordt in ontwerp verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van het besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst
8004035_1702045111072_Verslag_omgevingsdialoog_aangepast.pdf	08-12-2023
8004035_1702045134172_Rapportage_Stikstofberekening_20231208.pdf	08-12-2023
8004035_1702045176268_Goorstraat33-Soerendonk-wl3-2023.pdf	08-12-2023
8004035_1702045216936_Goorstraat33-Soerendonk-il3-2023.pdf	08-12-2023
8004035_1702045250946_Goorstraat_33-S01b_29-11-2023.pdf	08-12-2023
8004035_1702045282066_Aanvraagformulier_Hogere_Waarde_V20231208.pdf	08-12-2023
8004035_1692210233719_bijlage_6_akoestisch_onderzoek_industriela waai.pdf	16-08-2023
8004035_1692210459647_papierenformulier.pdf	16-08-2023
8004035_1702045009399_Ruimtelijke_onderbouwing_Goorstraat_33_v_20231208.pdf, Bijlage bij RE_ Nieuwe stukken Goorstraat 33 in Soerendonk	

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 Wabo is opgenomen dat in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Deze aanvraag voorziet in een afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een verklaring van geen bedenking nodig is van de gemeenteraad. De gemeenteraad van gemeente Cranendonck heeft op 16 april 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van gemeente Cranendonck, alsmede de bijbehorende stukken, liggen op grond van de Awb met ingang van 25 april 2024 gedurende 6 weken ter inzage. Dit is middels publicatie d.d. 21 april 2024 bekend gemaakt, op de website van de gemeente Cranendonck en in het Gemeenteblad. Als service wordt het ook nog gepubliceerd in het eerstvolgende huis-aan-huisblad 'HAC'.

Iedereen, waaronder u zelf, kan binnen zes weken na publicatie van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van B&W van de gemeente Cranendonck, Postbus 2090, 6020 AB Budel.

Voorschriften en overwegingen

Voor deze vergunning zijn voorschriften opgesteld. Aan het in ontwerp verlenen van de vergunning liggen overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen maken onlosmakelijk deel uit van deze vergunning.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck,



Gemeente Cranendonck

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

ACTIVITEIT “HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN”

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

VOORSCHRIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. Alle artikelen uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
2. De verleende bouwvergunning met tekeningen en bijlagen zijn op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, aanwezig op de bouwlocatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
4. Indien de activiteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.
5. Binnen één jaar na aanvang van de activiteiten, gerelateerd aan deze vergunning, dient het volgende bouwwerk te zijn gesloopt: bouwwerk achter op het kadastrale perceel gelegen op de enkelbestemming “Agrarisch” van het bestemmingsplan “Buitengebied”.
6. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.

Dat zijn:

- * Bij het begin van de activiteit.
- * Bij het beëindigen van de activiteit. U kunt dit melden via onze website.

Gebruik

7. Door deze omgevingsvergunning mag de bedrijfswoning door derden worden bewoond.
8. De derden bewoning is toegestaan door één huishouden.
9. Door de bewoner zoals bedoeld in voorschrift 7 mag een aan-huis-verbonden-beroep of lichte bedrijvigheid uitvoeren mits wordt voldaan aan de volgende voorschriften:
 - a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% voor aan huis verbonden beroepen en 50% voor lichte bedrijvigheid van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
 - b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - c. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid.
 - d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van het bestemmingsplan buitengebied).
 - e. De bedrijfswoning bewoning door derden toegestaan dient de hoofdfunctie te blijven.
 - f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner zoals omschreven in voorschrift 7.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Bedrijf – Niet-agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Beschermingszone natte natuurparel". Daarnaast geldt de functieaanduiding "Specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking" en de gebiedsaanduiding "Overig – bebouwingsconcentratie". De activiteit voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de gevraagde plannen hieraan getoetst. Hieronder is de afwijking uiteengezet.

Artikel bestemmingsplan

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf – Niet-agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

niet-agrarische bedrijven, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 6.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.2.2 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% voor aan huis verbonden beroepen en 50% voor lichte bedrijvigheid van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1).
- e. De woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven.
- f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.3.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 6.2.1. toegestane bedrijvigheid, met inbegrip van één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is opgenomen, bij het betreffende bedrijf geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen, bij het betreffende bedrijf maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Artikel afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Motivatie afwijking

Op grond van de regels van het bestemmingsplan mag de grond (Goorstraat 33 en Goorstraat 33 tezamen) worden gebruikt voor een bedrijf – niet agrarisch met één bedrijfswoning. Vastgesteld is dat het pand niet langer wordt gebruikt als bedrijfswoning maar dat deze wordt bewoond door derden. Dit is op grond van de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierin is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw. Bij de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de beleidskaders op Rijk- provinciaal en gemeentelijk niveau. De ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied.

Bij de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op verschillende planologische aspecten. De conclusie kan worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de realisatie de leeftijdsbestendige woning belemmeren.

Beleidskader 'Afsplitsen bedrijfswoning buitengebied'

Het initiatief is getoetst aan het gemeentelijke beleidskader 'Afsplitsen bedrijfswoning buitengebied Gemeente Cranendonck'. Het beleidskader voorziet niet in de mogelijkheid om bewoning van de bedrijfswoning door derden toe te staan, onder meer omdat herontwikkeling van het totale perceel niet wordt overwogen. Daar is geen sprake van gezien het metaalbedrijf zijn bedrijfsactiviteiten voortzet. In een poging mee te denken met de initiatiefnemers, en te voorkomen dat de initiatiefnemers hun woning moeten verlaten, wordt afweken van het beleidskader.

Bodem

De aanvraag ziet niet op het realiseren van nieuwe bebouwing, ook zijn er geen graafwerkzaamheden voorzien. Hierdoor kan worden ingestemd met het plan.

Water

De aanvraag ziet niet op het realiseren van nieuwe bebouwing, ook zijn er geen verhardingen voorzien. Op basis van de watertoets kan met betrekking tot de waterhuishouding ingestemd worden met het plan.

Archeologie en cultuurhistorie

De aanvraag ziet niet op het realiseren van nieuwe bebouwing, ook zijn er geen verhardingen voorzien. Vastgesteld is dat er geen (verkenning) archeologisch onderzoek nodig is. De archeologische en cultuurhistorische waarden zijn door het plan niet in het gedrang.

Soortenbescherming

Gelet op de aard van het initiatief zijn negatieve effecten op beschermde soorten niet aan de orde. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen flora- en faunasoorten verloren.

Houtopstanden en kap

Er is binnen het plangebied geen sprake van houtopstanden Er is geen sprake van bomenkap.

Stikstof

Uit de Aeriusberekening volgt dat er als gevolg van het initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project.

Geluid

Met het plan wordt een geluidgevoelig object gerealiseerd aan de doorgaande weg Burgemeester van Houtstraat te Budel. Voor deze woning is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Er dient een hogere waarde procedure doorlopen te worden. Middels een aanvraag is aangetoond dat wordt voldaan aan de eis van de minimale karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ van de gevels. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft op 5 maart 2024 het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder genomen.

Geur

Ter plaatse van de planlocatie vormen zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting geen belemmering.

Bedrijven en milieuzonering

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan de regels m.b.t. bedrijven en milieuzoneringen.

Externe veiligheid

In de omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. De planlocatie is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt op ruim voldoende afstand van de planlocatie plaats. Ook de dichtstbij gelegen buisleiding en hoogspanningslijn ligt op voldoende afstand van de planlocatie, zodat dit aspect geen belemmering vormt. De aspecten voor externe veiligheid zijn niet relevant omdat de locatie niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour en/of invloedsgebied van een relevante risicobron (buisleidingen, transportroutes en risicovolle inrichtingen). Er wordt voldaan aan de regels m.b.t. externe veiligheid.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer. Daarnaast draagt het project in niet betekenende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Milieueffectrapportage

De beoogde ontwikkeling komt niet voor op de C-lijst en/of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Voor het plan is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

Gebleden is dat de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch passend is en dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van dit besluit.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 6 februari 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Toegepaste afwijkmogelijkheid

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°

De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.