



Ruimtelijke onderbouwing

Bedrijfswoning bewoning door derden toegestaan

Goorstraat 33 te Soerendonk

Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing – bedrijfswoning bewoning door derden toegestaan, Goorstraat 33 te Soerendonk

Opdrachtnemer:



Adres:



E-mail:



Auteur:



Procedure: Uitgebreide omgevingsprocedure op basis van artikel 2.1, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Versie: definitief

Datum: 8 december 2023

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Algemene gegevens.....	4
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Planologische borging.....	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Het initiatief.....	7
2.1	Historie Soerendonk	7
2.2	Historie planlocatie.....	7
2.3	Huidige situatie.....	8
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.5	Beoogde situatie.....	10
2.6	Kwaliteitsverbetering	12
3.	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk Beleid	22
4.	Milieutechnische aspecten	32
4.1	Milieueffectenrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
4.2	Flora en Fauna	32
4.3	Bodem	36
4.4	Archeologie	36
4.5	Cultuurhistorie	37
4.6	Geluid.....	37
4.7	Geur	39
4.8	Luchtkwaliteit.....	40
4.9	Bedrijven en milieuzonering	42
4.10	Externe veiligheid	44
4.11	Verkeer en parkeren.....	46
4.12	Gezondheid	46
4.13	Waterparagraaf	47
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
5.1	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
	Bijlagen behorende bij de ruimtelijke onderbouwing.....	51

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn woonachtig in de langgevelboerderij gelegen aan de Goorstraat 33 te Soerendonk. De langgevelboerderij is omstreeks 1920 gebouwd en het bijbehorende metaalbedrijf is omstreeks 1980 opgericht. Deze woning behoort planologisch gezien bij het metaalbedrijf gelegen aan de Goorstraat 33a. De ouders (woonachtig op Goorstraat 31) van de initiatiefnemers waren zowel de eigenaar van het metaalbedrijf als ook de woning. In 2008 hebben de initiatiefnemers de bedrijfswoning gekocht van de ouders en hebben de ouders de bedrijfshal aan een ander familielid verkocht. Er is dus sprake van een splitsing in eigendommen. Het bedrijf en de bedrijfswoning hebben geen binding meer met elkaar. De wens is nu om dit ook planologisch en juridisch te borgen.

De gemeente Cranendonck heeft op 17 augustus 2022 een last onder dwangsom opgelegd bij de initiatiefnemers. De last richt zich op het illegaal bewonen van een bedrijfswoning en het bedrijf aan huis. De gemeente heeft in het verleden verschillende gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers. In het schrijven van de beslissing op bezwaar heeft de gemeente dit als volgt weergegeven: *“U heeft in 2020 gesprekken gevoerd met mevr. X, beleidsadviseur ruimtelijke ordening inzake de legalisatiemogelijkheden van uw bewoningssituatie. Dit gelet op het Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied gemeente Cranendonck, vastgesteld op 26 mei 2020. U bent op een lijst van de gemeente geplaatst. In deze lijst zijn adressen opgenomen waarvan bekend is dat de eigenaren de wens hebben om de bedrijfswoning af te splitsen. Mevr. X. heeft bij e-mail van 3 juni 2020 uitdrukkelijk aangegeven dat ondanks dat u bij de gemeente op een lijst staat, dit niet betekent dat u niets hoeft te doen en er bepaalde vervolgstappen van u worden verlangd. Tot op heden heeft u geen vervolgstappen genomen om de legalisatiemogelijkheden te onderzoeken.”*

Op basis van het provinciaal beleid is het mogelijk om bewoning door derden toegestaan in een bedrijfswoning in het buitengebied. Inmiddels zijn de legalisatiemogelijkheden onderzocht en zijn de benodigde haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bedrijfswoning door derden bewoond kan worden, zonder dat het bedrijf hier extra door belemmerd wordt. De bedrijfswoning houdt zijn functie als zodanig, maar mag dus ook bewoond worden door derden die geen binding hebben met het bedrijf. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de haalbaarheid hiervan aan te tonen.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning aanvraag, uitgebreide procedure op basis van artikel 2.1, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Doel van deze procedure is om bewoning door derden van de bedrijfswoning mogelijk te maken in de woning aan de Goorstraat 33 te Soerendonk. Tevens wordt daarbij ook het uitoefenen van het beroep aan huis door de initiatiefnemers meegenomen. Initiatiefnemers hebben een kleinschalig accountantskantoor aan huis.

1.2 Algemene gegevens

■ Adres:	Goorstraat 33 6027 NB Soerendonk
■ Kadaster:	MHZ00-F-370
■ Huidige bestemming:	Bedrijf – niet agrarisch, Agrarisch en Waarde – Archeologie
■ Bebouwingsconcentratie:	Goorstraat – Kranenveld – Roerdomp – De olifant
■ Te realiseren:	Bedrijfswoning ‘bewoning door derden toegestaan’

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan Goorstraat 33 te Soerendonk. Het perceel ligt in de bebouwingsconcentratie 'Goorstraat – Kranenveld – Roerdomp – De Olifant' ten westen van de kern Soerendonk. Het plangebied betreft een deel van het bestemmingsvlak wat gedeeld wordt met het metaalbedrijf aan de Goorstraat 33a. Het perceel waarop de woning staat en waar deze aanvraag betrekking op heeft, heeft een oppervlak van 4310m². Op het perceel MHZ00-F-371 ligt ook nog gedeeltelijk de bestemming Bedrijf/ niet agrarisch. Dit deel behoort bij adres Goorstraat 31 en maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Aan de oostzijde en zuidzijde van het perceel liggen meerdere burgerwoningen. Aan de overkant (zuidzijde) liggen (voormalige) agrarisch bedrijven (Goorstraat 32 (zonder milieuvergunning) en Goorstraat 35 (met milieumelding)). Hier worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd en lopen procedures (Veegplan 2023) voor het omzetten naar meerdere woningen in het kader van de 'beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' van de provincie Brabant.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

1.4 Planologische borging

De locatie aan Goorstraat 33 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' welke is vastgesteld op 8 december 2009. De locatie heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Bedrijf – niet agrarisch
- Agrarisch (zonder bouwvlak)
- Waarde – Archeologie
- Waarde – beschermingszone natte natuurplein

En kent de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding – specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking
- Gebiedsaanduiding – overige zone – bebouwingsconcentratie
- Gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding – wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten

De gemeente heeft daarnaast op 13 september 2011 het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' vastgesteld waarin planregels zijn gerepareerd. Deze zijn van toepassing op de locatie. Vanuit deze herziening is ook de laatste 'gebiedsaanduiding – wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' toegevoegd.



Figuur 1.3 uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 1 een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het plangebied en het vigerend planologische regime is beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige en beoogde situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de haalbaarheid van het plan op basis van het ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieutechnische en planologische aspecten beschreven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verantwoord in hoofdstuk 5.

2. Het initiatief

2.1 Historie Soerendonk

Soerendonk kan worden beschreven als een herkenbaar esdorp met gevarieerde lintbebouwing langs de originele wegen, grenzend aan open akkers. De ruimtelijke kenmerken van het dorp binnen het omringende landschap hebben vooral na de Tweede Wereldoorlog ingrijpende veranderingen ondergaan. Het authentieke karakter blijft voornamelijk bewaard langs de oorspronkelijke wegen. Bij de uitvalswegen vermengt de oorspronkelijke bebouwing zich met nieuwbouw. Opvallend zijn de driehoekige ruimtes (brinken) bij de wegaansluitingen Dorpsstraat-Groenstraat, Damenweg-Beekstraat en Dorpsstraat-Damenweg, die vanwege hun omvang en streekeigen kenmerken een sterke invloed hebben op de uitstraling van het dorp. Aan de westelijke en noordwestelijke zijde van het dorp vormt zich een bebouwd lint, waarachter het landelijke gebied zich uitstrekt. De zachte, diffuse overgangen naar het landelijke gebied zijn opvallend in het landschap.

2.2 Historie planlocatie

De langgevelboerderij is omstreeks 1920 opgericht. Het betrof een kleinschalig boerenbedrijf met enkele runderen, varkens en kippen. Naast het boerenbedrijf was er vanuit de oude eigenaren ook passie om stalinrichtingen te maken van metaal. Deze hobby werd steeds professioneler. Het metaalbedrijf is in 1963 opgericht als klein constructiebedrijf met een oppervlak van 80m². Het metaalbedrijf richtte zich met name op stalinrichtingen voor de veehouderijen, vandaar de binding met het buitengebied. De bedrijfsontwikkelingen groeide en de ruimte van 80m² werd al snel te klein. Hierdoor was er destijds al snel sprake van (illegale) buitenopslag. Er werd een verzoek ingediend bij de voormalige gemeente Maarheeze voor uitbreiding van het bedrijf. De wens was om een nieuwe schuur van 450m² te realiseren. Dit paste niet in het bestemmingsplan, derhalve diende dit bestemmingsplan aangepast te worden. De gemeenteraad van Maarheeze heeft destijds, op 4 september 1980, voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan 'plan in hoofdzaak herziening I-1979' vastgesteld. Voorafgaand aan het vaststellen werden de volgende opmerkingen op deze partiële herziening gemaakt:

"in verband met de uitspraak van de raad om ter plaatse geen verdere uitbreidingen toe te staan dient punt 3 vanaf de woorden "de bebouwingsgrens etc." als volgt herschreven te worden: "de bebouwingsgrens van de nieuwbouw ligt strak langs de bebouwing. Het gemeentebestuur acht verdere uitbreiding van het bedrijf namelijk ontoelaatbaar, omdat het geen industrieel karakter mag krijgen." Gezien het vorenstaande dient de gehele bebouwingsgrens precies langs de geprojecteerde nieuwbouw getekend te worden."

In het bestemmingsplan 'plan in hoofdzaak herziening I-1979' is vast komen te liggen dat het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing maximaal 450m² mocht bedragen.

In 1980 werd het metaalbedrijf een VOF, tussen vader en oudste zoon. Het metaalbedrijf groeide door en de ruimte op de locatie aan de Goorstraat 33 werd wederom te klein. In 1996 verhuisde het metaalbedrijf naar het bedrijventerrein Rondven in Maarheeze. In 2005 werd op de planlocatie het bedrijf [REDACTED] opgericht door de jongste zoon en vestigde zich in de bedrijfshal op de Goorstraat 33, dit werd nadien nummer 33a. Sinds 2008 is [REDACTED]. (deels) eigenaar van de locatie, dit betreft percelen MHZ-F-375 en MHZ-F-376. De twee achterliggende percelen MHZ-F-374 en MHZ-F-377 zijn privé-eigendom.

Ten tijde van de groei werd er op de locatie aan de Goorstraat 33 het bedrijf uitgebreid met buitenopslag, tussen 2007 en 2009 kwam daar een kleine aanbouw aan de bedrijfshal aan. Deze aanbouw werd in de periode tussen 2012 en 2014 vergroot onder de mogelijkheden van vergunning-

vrijbouwen zoals gemeld bij de gemeente in 2012. In 2016 werd de buitenopslag uitgebreid (buiten de bestemmingsgrenzen) en in de periode tussen 2020 en 2023 werden hier nog extra overkappingen en bouwwerken gerealiseerd (eveneens buiten de bestemmingsgrenzen).

In 2008, toen [REDACTED] eigenaar werd van het bedrijf, werden de eigendommen gesplitst. Ouders van de initiatiefnemers waren eigenaar van Goorstraat 31, Goorstraat 33 en Goorstraat 33a. De ouders verkochten deze objecten aan 3 van de 4 kinderen. De bedrijfswoning werd kadastraal gesplitst van het bedrijf en initiatiefnemers werden eigenaar van de bedrijfswoning en heeft de bedrijfslocatie haar eigen adres Goorstraat 33a verkregen, tot dat moment was er enkel adres Goorstraat 33. Sinds 2008 wordt de bedrijfswoning als bedrijfswoning met bewoning door derden gebruikt. Middels onderhavig plan wordt dit gebruik juridisch en planologisch geborgd.

2.3 Huidige situatie

2.3.1 Metaalbedrijf

Het bedrijf aan de Goorstraat 33a is hoofdzakelijk gelegen op het kadastrale perceel MHZ00-F-375, en heeft tevens de volgende percelen in gebruik 374, 376, 377 en deels op 372. Op dit moment is er een metaalbedrijf (verspaningstechniek) gevestigd. Deze locatie beschikt over:

- Bedrijfshal inclusief aanbouwen en bijgebouwen binnen de bestemming Bedrijf -Niet agrarisch van circa 675m²
- Verhard buitenterrein van circa 975m² (deels op agrarische bestemming)
- Op het buitenterrein binnen de agrarische bestemming staan diverse overkappingen en overige bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van circa 85m²



Figuur 2.1 luchtfoto met vigerende planologische situatie.

Het totale oppervlak aan bebouwing bedraagt circa 760m². De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarheeze heeft in 1979 besloten dat een kleinschalig bedrijf zich mag vestigen met een maximaal bebouwd oppervlak van 450m². In artikel 6 van de partiële herziening “Plan in hoofdzaak I-

1979” is daar met het oog op de toekomst een regeling in opgenomen dat er eenmalig een uitbreiding van 25% is toegestaan. Dit komt uit op een oppervlak van 562,2m².

Bij het vaststellen van het ‘bestemmingsplan Buitengebied’ in 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck besloten dat er ter plaatse maximaal 656m² (excl. bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen) is toegestaan. Het bedrijf heeft nu meer oppervlak aan bebouwing en bouwwerken staan dan dat op basis van het bestemmingsplan direct is toegestaan. De ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf zijn dan ook volledig benut en hiermee zit het bedrijf planologisch en juridisch gezien op slot.

Naast dat het bedrijf vanwege het overschrijden van de maximale bebouwing op slot zit, is het ook niet mogelijk om de bedrijfsactiviteiten verder uit te breiden. E.e.a. is verder uitgelegd in de volgende paragrafen:

- 3.2.4. de locatie is gelegen in een stiltegebied waardoor er geluidsbeperkingen gelden.
- 3.3.3 de gemeente heeft in haar beleid (visie bebouwingsconcentraties) opgenomen dat de locatie een zichtlijn moet worden.
- 4.9 het bedrijf wordt door omliggende bedrijven en woningen reeds belemmerd.

2.3.2 Bedrijfswoning met beroep aan huis

De bedrijfswoning betreft een voormalige langgevelboerderij met een mansardedak, de woning is gebouwd omstreeks 1920. Het pand is in het eerste deel van de 21^e eeuw verbouwd naar woonhuis met in pandig kantoor. Deze kantoorruimte is 52,36m² groot. Hier is een accountantskantoor van de initiatiefnemers in gevestigd. De kantoorruimte voldoet aan de regels omtrent aan-huis-verbonden-beroepen zoals opgenomen in artikel 6.2.2. van het vigerende bestemmingsplan:

Artikel 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:

- 1) *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. Het accountantskantoor betreft een eenmanszaak is in gebruik door de initiatiefnemers en betreft een kantoor voor zakelijke dienstverlening. Daarmee past deze functie binnen de staat van bedrijfsactiviteiten. Het kantoor heeft een oppervlak van 52,36m². De woning heeft een totaal oppervlak van 214,75m². De activiteit heeft daarmee een omvang van 23% en voldoet.*
- 2) *Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken. Aan de voorzijde, linkerzijde en op de eigen oprit is meer dan voldoende ruimte om te parkeren voor zowel privégebruik als voor klanten van het accountantskantoor. Voor het accountantskantoor komen er hooguit 2 bezoekers per afspraak. Derhalve is er ruim voldoende ruimte om te parkeren. De Goorstraat betreft een buitenweg waar een maximumsnelheid geldt van 60km/u. Door het smalle wegprofiel (4m. met aan beide zijde een molgoot) wordt er niet zo hard gereden. De weg wordt hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Derhalve is er geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling.*

- 
- 3) *Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid. Er vindt geen detailhandel plaats.*
 - 4) *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). Het betreft een accountantskantoor (zonder baliefunctie) van 52,36m² en voldoet aan de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 behorende bij het vigerende bestemmingsplan.*
 - 5) *De woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven. De woonfunctie blijft hoofdfunctie. In deze procedure wordt de bedrijfswoning omgezet naar bedrijfswoning waarbij bewoning door derden wordt toegestaan.*
 - 6) *De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner. Hier is sprake van.*

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

De bebouwing aan de noordzijde van de Goorstraat vormt een duidelijke, ruimtelijke afscheiding van het aangrenzende landelijke gebied. In de afgelopen jaren zijn er in de omgeving enkele woningen gebouwd, wat resulteerde in het verlies van het vrije uitzicht naar het achterliggende buitengebied als gevolg van de nieuwe bouwmogelijkheden. De Goorstraat bestaat uit ruime percelen met voornamelijk vrijstaande woningen, wat naadloos aansluit bij de beoogde ontwikkeling.

Vanaf de centrale brink in de kern loopt het lint naar een brink in het buitengebied (kruising Goorstraat / Kranenveld / de Olifant. Aan de westzijde ligt de Roerdomp, die deels langs de Strijper Aa ligt. De bebouwing aan de Goorstraat ordent zich als een bebouwingslint vanuit de kern van Soerendonk naar het buitengebied. Stedenbouwkundig eindigt het lint bij de oude brink Goorstraat / Kranenveld. Ruimtelijk wordt deze plek geaccentueerd door grote eikenbomen op de brink. Samenhang met de kern wordt verkregen door een prachtig zicht over hagen en een bolle akker naar het dorp. Het lint is opgebouwd uit een fijne korrel, met kleinschalige woonbebouwing van één laag met kap. Verspreid in het lint staan karakteristieke en waardevolle langgevelboerderijen en arbeiderswoningen. De bebouwing staat gelijkmatig verdeeld met enkele doorzichten naar het achterliggende open buitengebied. De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen.

Verder van de kern, rond de brink, zijn enkele agrarische bedrijven en een constructiebedrijf gelegen. Aan de Roerdomp ligt een grootschalig agrarisch bedrijf. Vanuit ruimtelijke opzicht is een doorzicht ter plaatse van het constructiebedrijf (dit is het betreffende metaalbedrijf aan de Goorstraat 33a) wenselijk. In de zoneringkaart is hier dan ook een doorzicht opgenomen.

Een van de agrarische bedrijven is bezig met een ontwikkeling om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit de bebouwing om te vormen naar meerdere burgerwoningen. De bebouwingsconcentratie is geen onderdeel van het Natuurnetwerk (Brabant).

2.5 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt in de bestaande bedrijfswoning bewoning door derden toegestaan. Er vinden geen uitbreidingen plaats, het gaat enkel om een functiewijziging. De woning zal dienen als woning met een kantoor aan huis, wat is toegestaan op basis van artikel 6.2.2. Het plangebied beslaat het gehele perceel wat kadastraal bekend staat als: MHZ00-F-370 en heeft een oppervlak van 4310m². De bedrijfswoning die hier staat mag in gebruik worden genomen door derden. Dit wordt geborgd middels een uitgebreide omgevingsprocedure. Door deze procedure verandert de bestemming niet, maar wordt enkel het gebruik van de woning uitgebreid; bewoning door derden is toegestaan.



Figuur 2.2 t/m 2.7 foto's huidige situatie

2.6 Kwaliteitsverbetering

2.6.1 Berekening compensatie verplichting

Op basis van de provinciale Interim verordening dient iedere ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Cranendonck heeft in haar beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen' het volgende opgenomen: *“Er is sprake van optimale kwaliteitswinst op de gehele locatie en de omgeving. Hierbij wordt het initiatief afgewogen aan het Ontwikkelperspectief en het beleid voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied (landschaps-investeringsregeling). Gedacht kan worden aan sloop overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing of bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of milieuhygiënisch) op het perceel dan wel in de directe de omgeving of een bijdrage aan een fonds.”*

In het beleidsstuk 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' wordt het volgende aangegeven: *“Om beter maatwerk te kunnen leveren voor het aspect kwaliteitsverbetering van de omgevingskwaliteit is onze ambitie naast concreet beleid hiervoor ook een kwaliteitsfonds voor het buitengebied uit te werken. Hierbij denken we aan de landschapsinvesteringsregeling en/of een sloopregeling c.q. sloopbank/sloop-bonusregeling. Een initiatiefnemer levert in het kader van kwaliteitsverbetering een bijdrage aan het kwaliteitsfonds voor het buitengebied. Uit dit fonds kunnen door de gemeente vervolgens weer kwaliteit verbeterende maatregelen in het buitengebied worden gefinancierd.*

In dit beleidsstuk is de landschapsinvesteringsregeling De Kempen (24 augustus 2012) als leidraad hiervoor opgenomen. Daaropvolgend heeft de gemeente Cranendonck haar eigen tarieventabel. Hierbij is specifiek een codering gegeven aan bewoning van bedrijfswoning door derden middels een aanduiding.

De beoogde ontwikkeling wordt gezien als een ontwikkeling “Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur.

Voor onderhavig plan wordt de functie van de bedrijfswoning uitgebreid naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. De gehele planlocatie heeft een oppervlak van 4310m², een deel hiervan heeft de bestemming 'Bedrijf- niet agrarisch', hier staat de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken. Dit deel heeft een oppervlak van 2656m². Het overige deel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Dit deel heeft een oppervlak van 1654m².

Na het invullen van de kengetallen op basis van het gemeentelijk beleid blijkt dat er geen sprake is van een waardevermeerdering. Dat betekent dat er geen afdracht hoeft plaats te vinden ten aanzien van de compensatie. Dit is uitgewerkt in de tabel in figuur 2.8.

Goorstraat 33 Soerendonk			
Huidige functie	Oppervlakte (m2)	Waarde (€/m2)	Totaal (€)
bedrijfswoning eerste 1000m2 bij bestemming Bedrijf	1000	150	€ 150.000
Restant bouwblok bedrijfswoning	1656	75	€ 124.200
Agrarisch - onbebouwd	1654	7	€ 11.578
controle oppervlak	4310		€ 285.778
Gewenste functie	Oppervlakte (m2)	Waarde (€/m2)	Totaal (€)
aanduiding bewoning door derden toegestaan tot 1.000m2	1000	200	€ 200.000
aanduiding bewoning door derden toegestaan tot 1.000 tot 2.000m2	1000	50	€ 50.000
aanduiding bewoning door derden toegestaan boven 2.000m2	656	30	€ 19.680
Agrarisch - onbebouwd	1654	7	€ 11.578
controle oppervlak	4310		€ 281.258
Waardevermeerdering ondergrond			Totaal (€)
Huidige situatie			€ 285.778
Gewenste situatie			€ 281.258
Compensatieverplichting			Totaal (€)
Waardevermeerdering door ontwikkeling			-€ 4.520
Compensatie	20%		-€ 904

Figuur 2.8 tabel met berekening compensatieverplichting

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van toepassing zijn op de beschreven beoogde ontwikkelingen uit paragraaf 2.5 benoemd en wordt aangegeven hoe de ontwikkelingen passend zijn binnen deze beleidskaders.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De regels die voortvloeien vanuit het Rijk zijn doorvertaald in de provinciale verordening (interim Omgevingsverordening) en het bestemmingsplan van de gemeente.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van rond de 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Ook maakt de NOVI-ruimte voor maatwerk in de regio en werkt gebiedsgericht, dat wil zeggen bij de aanpak van de opgaven worden de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen.

De NOVI is een instrument binnen de Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet maakt de regels eenvoudiger, biedt ruimte aan ontwikkeling en beschermt de leefomgeving. Vanwege het uitstel van

de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Een van de hoofdpijlers uit de NOVI is de nieuwe aanpak voor (ruimtelijke) vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Deze nieuwe aanpak richt zich op het uitgangspunt om te werken met een integrale aanpak in plaats van verschillende vraagstukken sectoraal op te pakken. Om te komen tot deze integrale aanpak omschrijft de NOVI vier thema's welke prioriteit hebben:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Om ruimtelijke vraagstukken integraal te kunnen afwegen werkt de NOVI met drie afwegingsprincipes. Deze principes ondersteunen bij het maken van de juiste belangenafweging. Het gaat om de volgende drie principes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de NOVI.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt de juridische doorvertaling van het rijksbeleid en is een verdere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Provincies dienen deze regels door te vertalen in hun beleid en verordeningen en vervolgens dienen deze regels ook een plek te krijgen in de verschillende bestemmingsplannen, aanpassingsplannen etc. Regels t.a.v. de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Deze ontwikkeling schaadt geen nationaal belang. Vandaar dat de regels, zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing zijn. Onderhavige ontwikkeling is ook niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking is vervolgens vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

- Bepalen van de regionale vraag naar ruimte
- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
- Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de functiewijziging van een bedrijfswoning naar bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Er vinden geen uitbreidingen plaats en deze worden met onderhavig plan ook niet mogelijk gemaakt. De hoeveelheid toegestane woningen neemt niet toe. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling en wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Derhalve hoeft er geen laddertoets doorlopen te worden.

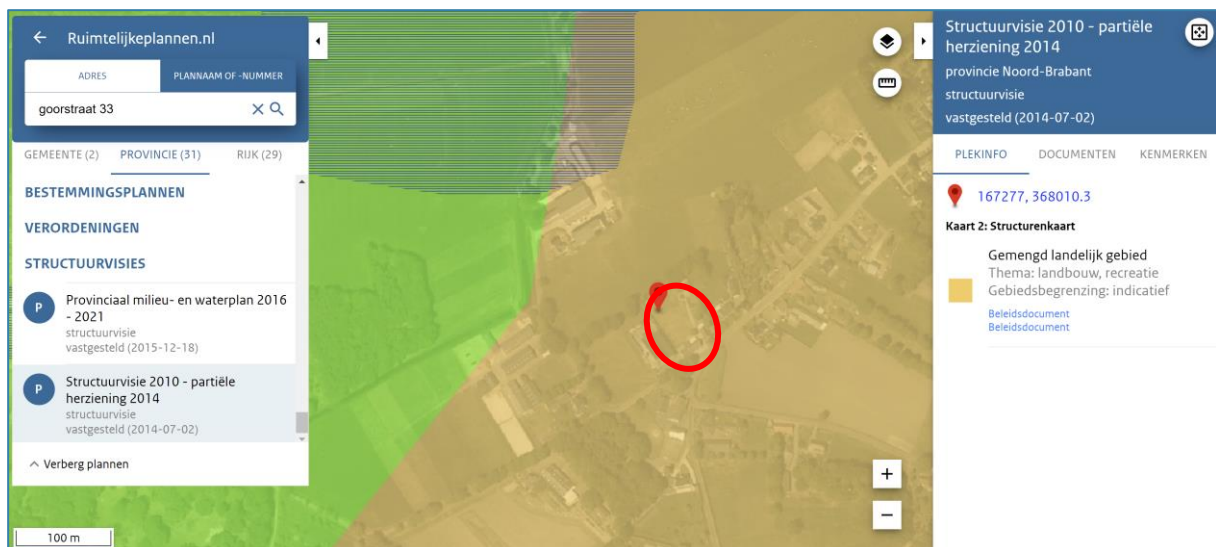
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn (voor dit plan van toepassing zijnde);

- Vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- Een robuust water- en natuursysteem;
- Economische kennisclusters;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Figuur 3.1 structuurvisie kaart, bron www.ruimtelijkeplannen.nl

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen; samen vormen zij de provinciale ruimtelijke structuur. Voor het buitengebied gelden twee structuren:

- De groenblauwe structuur; is nodig voor goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering;

- De landelijke structuur; de provincie kiest hier voor het perspectief van een multifunctionele gebruiksruimte. Met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de provinciale structurenkaart. Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Dit is onderdeel van de landelijke structuur. Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De provincie biedt binnen het gemengd landelijk gebied ruimte voor wonen en werken en staat functiemenging toe. Er dient wel rekening gehouden te worden met de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Het planvoornemen betreft enkel het omzetten van een bedrijfswoning naar bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' op een bestaande locatie. Er worden geen extra uitbreidingsmogelijkheden mogelijk gemaakt middels onderhavig plan. Het bestaande bedrijf op Goorstraat 33a heeft maximaal gebruikgemaakt van zijn bouw mogelijkheden, er zijn voor het bedrijf geen mogelijkheden voor (extra) uitbreidingen (zie ook paragrafen 2.2, 2.3, 3.2.4, 3.3.3, 4.6 en 4.9). Gelet daarop kan geconcludeerd worden dat het bedrijf niet belemmerd wordt.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord – Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de Provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De Provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor- en nadelen die daaraan kleven. De omgevingsvisie geeft tevens de visie weer van de Provincie op haar eigen rol en hoe zij de gewenste ontwikkeling naar 2050 wil stimuleren. De provincie ziet zichzelf als verbinder en als aanjager waar nodig.

In de omgevingsvisie wordt een kentering aangebracht, daar waar het in het verleden vooral ging om bouwen en uitbreiden wordt nu veel meer de focus gelegd om bestaand stedelijk gebied opnieuw in te richten, herverdelen en functieverandering en functiemenging toe te passen. Deze nieuwe manier van werken en denken binnen de leefomgeving wordt 'daily urban system' genoemd, waarbij inbreiding gaat voor uitbreiding. Brabant wil kansen pakken om bestaande gebieden her te bestemmen, herontwikkelen en transformatiegebieden aan te pakken om zo een toekomstbestendige leefomgeving te realiseren in het bebouwd gebied.

De komende 10 jaar ligt er binnen Brabant een forse woningbouwopgave (ca. 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent er nu weloverwogen keuzes gemaakt moeten worden in het stedelijk gebied.

De Omgevingsvisie gaat niet specifiek in op het omschakelen van bedrijfswoningen naar bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. In de visie wordt wel een doorkijk gegeven naar de woningbouwopgave. Het omschakelen van een bestaande bedrijfswoning naar bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' valt niet onder deze woningbouwopgave, er worden immers geen woningen toegevoegd. De beoogde ontwikkeling ligt binnen een bebouwingsconcentratie op een perceel omringd door burgerwoningen.

3.2.3 Regionaal Water en Bodemprogramma 2022 - 2027

Op 22 december 2021 is het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte en droge tijden.

Normensystematiek Wateroverlast:

Met de waterschappen stelt de provincie Noord-Brabant een nieuwe normensystematiek voor wateroverlast op, waarbij de bescherming die geboden wordt tegen wateroverlast gekoppeld aan de transitie naar een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Bij de afweging om al dan niet tot een aanpassing van het huidige normstelsel over te gaan, zal er ook aandacht zijn voor de economische en maatschappelijke gevolgen van een nieuwe normensystematiek.

De nu geldende normen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Het normstelsel bestaat uit basisnormen voor de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewater:

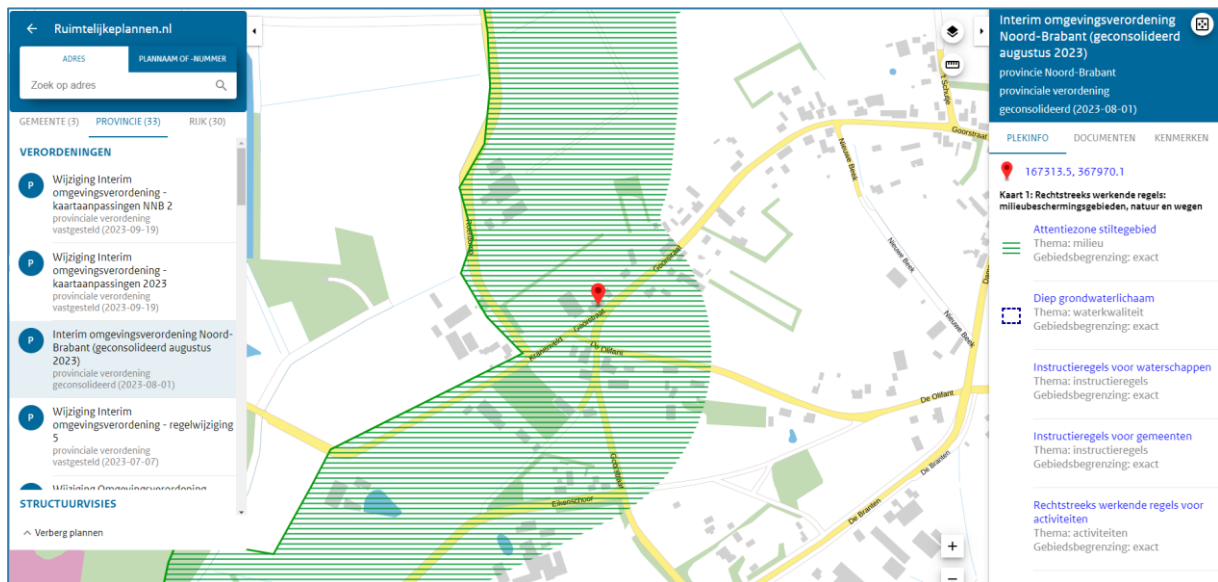
- binnen de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden;
- buiten de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming, hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland;
- voor bebouwing die is gelegen buiten de bebouwde kom geldt de norm van het omringende landgebruik.
- Voor waterbergingsgebieden, reserveringsgebieden waterberging, beekdalen en het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geldt geen norm.

Er worden geen uitbreidingen mogelijk gemaakt met het plan. Het betreft enkel een functiewijziging van perceel MHZ00-F-370 zodat het is toegestaan dat binnen de bedrijfswoning derden kunnen wonen die geen binding hebben met het bedrijf. De wateropgave wordt in paragraaf 4.13 – de waterparagraaf, verder toegelicht.

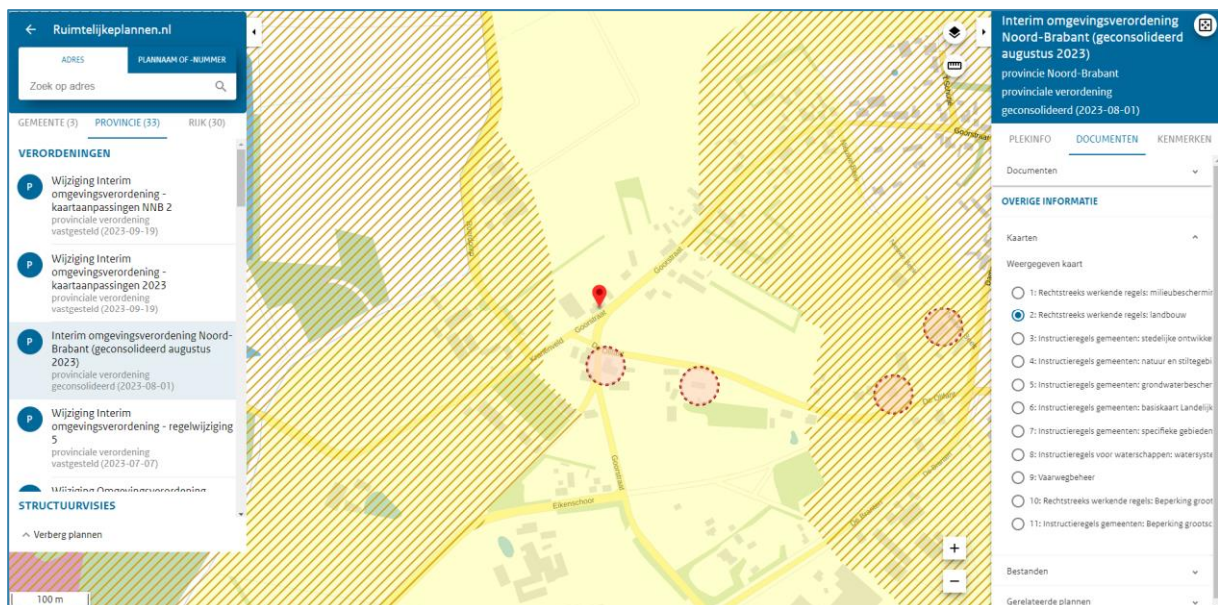
3.2.4 Interim omgevingsverordening Brabant (geconsolideerd 01-08-2023)

De nieuwe omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019. Deze interim Omgevingsverordening vervangt de Verordening Ruimte en speelt in op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking zal treden. De omgevingsverordening vervangt tevens de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. Om straks als de Omgevingswet in werking treedt helemaal klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim

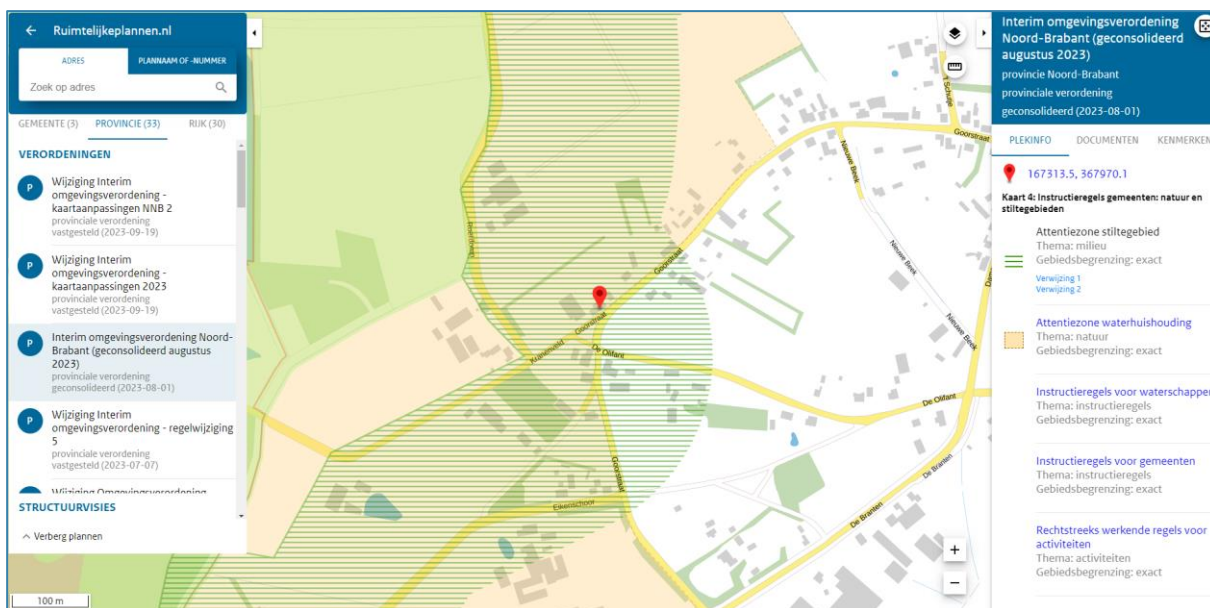
Omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, alsook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Voor onderhavige ontwikkeling betekent dit dat er op dit moment aan de Interim omgevingsverordening getoetst dient te worden.



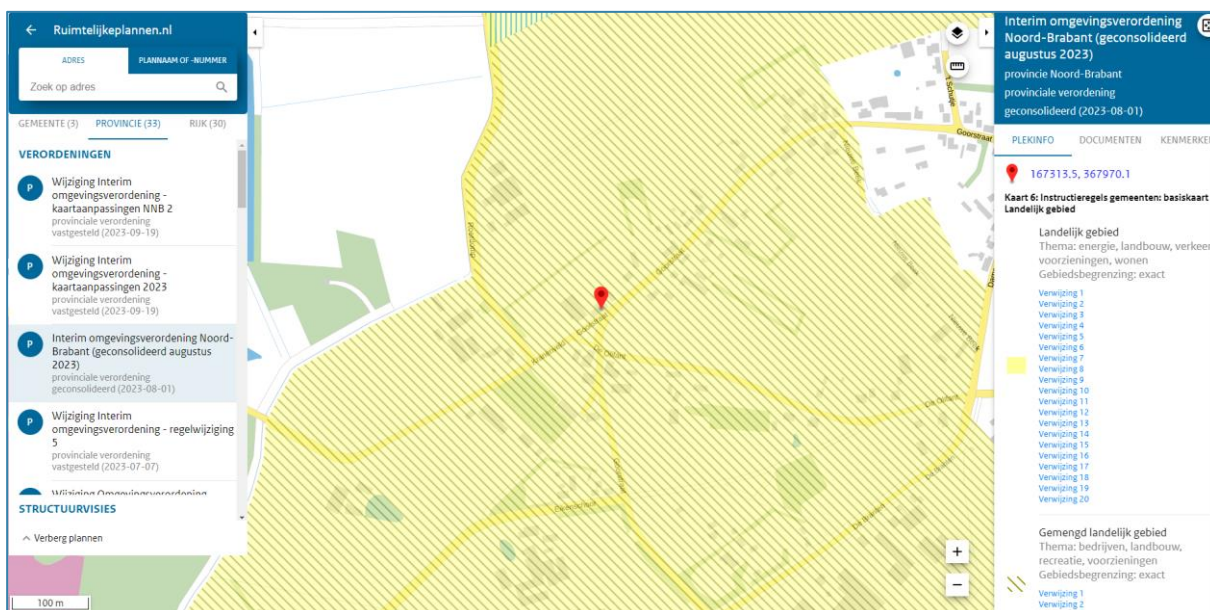
Figuur 3.2 Interim Omgevingsverordening – kaart 1. De planlocatie en het metaalbedrijf zijn gelegen in een 'Attentietone stiltegebied'.



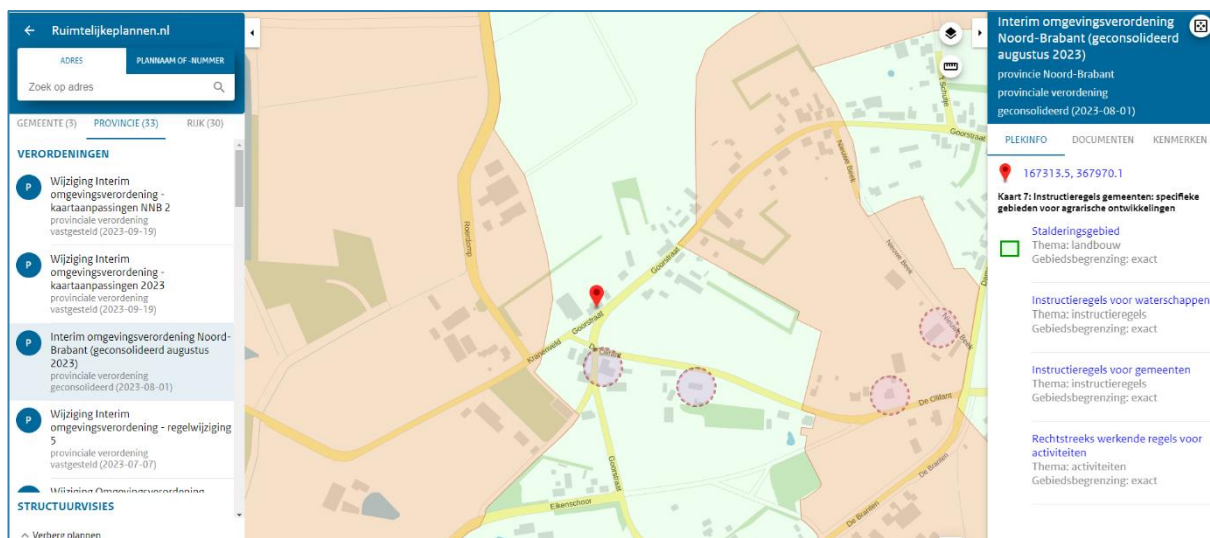
Figuur 3.3 Interim Omgevingsverordening - kaart 2. De planlocatie is gelegen en het metaalbedrijf zijn gelegen in het landelijk gebied.



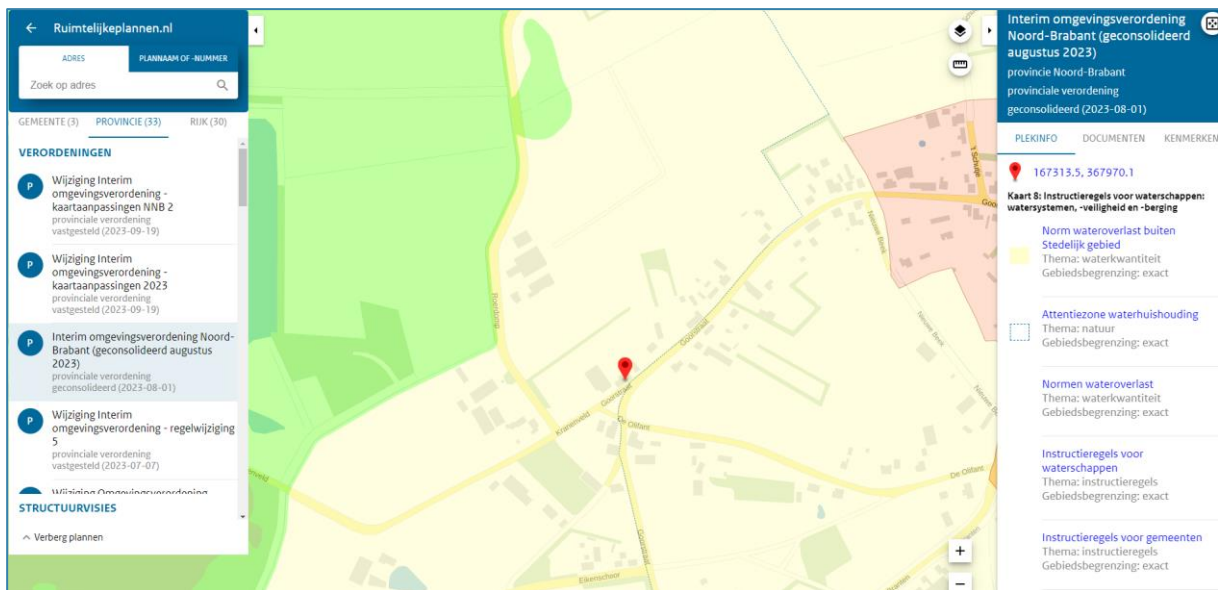
Figuur 3.4 Interim Omgevingsverordening - kaart 4. De planlocatie en het metaalbedrijf liggen in de Attentiezone waterhuishouding.



Figuur 3.5 Interim Omgevingsverordening - kaart 6. De planlocatie en het metaalbedrijf liggen binnen landelijk gebied en de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'.



Figuur 3.6 Interim Omgevingsverordening - kaart 7. De planlocatie en het metaalbedrijf liggen binnen het staderingsgebied



Figuur 3.7 Interim Omgevingsverordening - kaart 8. De planlocatie en het metaalbedrijf liggen in een gebied met aanduiding 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'.

De locatie is gelegen binnen het (gemengd) landelijk gebied en tevens binnen de volgende aanduidingen/ kaarten:

- Attentiezone stiltegebied (kaart 1)
- Landelijk gebied (kaart 2)
- Attentiezone waterhuishouding (kaart 4)
- Gemengd landelijk gebied (kaart 6)
- Stalderingsgebied (kaart 7)
- Norm wateroverlast (kaart 8)

Kaart 1: De locatie is gelegen in een stiltegebied waar extra regels gelden voor het behoud van rust en stilte. Als grenswaarde voor een aanvaardbare geluidsbelasting vanwege een locatie gebonden milieubelastende activiteit in een Stiltegebied geldt:

- 40 dB(A) LAeq, 24 uur, op 1,5 meter hoogte, op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze 100 meter of meer van de grens van het Stiltegebied ligt;
- 45 dB(A) LAeq, 24 uur, op 1,5 meter hoogte, op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze minder dan 100 meter van de grens van het Stiltegebied ligt.

De beoogde ontwikkeling van het omschakelen van een bedrijfswoning naar bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' leidt niet tot extra geluidsproductie. Door de aanwezigheid van dit stiltegebied en de gestelde grenswaarden van de geluidsproductie door milieubelastende activiteiten is er voor het metaalbedrijf geen ruimte meer mogelijk voor ontwikkeling van geluidsproductie activiteiten. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt tevens dat er nu al sprake is van een overschrijding van deze normen voor het stiltegebied, dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.6.

Kaart 2: De locatie is gelegen binnen landelijk gebied. Op basis van artikel 3.69 kan een bedrijfswoning omgezet worden naar burgerwoning mits er geen woningsplitsing plaatsvindt en wanneer er sprake is van een voormalige bedrijfswoning. In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als

de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. Er kan in onderhavige situatie niet gesteld worden dat er sprake is van een 'voormalige' bedrijfswoning daar het bedrijf nog operationeel is. Het omzetten naar een burgerwoning is enkel mogelijk wanneer alle bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn. Dat is hier niet het geval. Wel is er sprake van een bedrijf wat zijn volledige ontwikkelingsmogelijkheden benut heeft en daarmee op slot zit (zie ook ligging in het stiltegebied zoals hierboven beschreven en paragrafen 2.2, 2.3, 3.2.4, 3.3.3, 4.6 en 4.9.). Het omzetten naar een woonbestemming is dan ook nog niet mogelijk. Wel is het mogelijk om op basis van dit artikel bewoning door derden toe te staan.

De bestaande woning wordt al bewoond door derden, er vindt geen toename in het aantal woningen plaats door (boerderij)splitsing. Met deze uitgebreide omgevingsprocedure wordt de bestemming niet gewijzigd, er wordt enkel een besluitvlak opgenomen opdat de bedrijfswoning bewoond mag worden door derden. Daarmee is uitgesloten dat het bedrijf zelf nog een bedrijfswoning op kan richten.

Kaart 4: De locatie is gelegen binnen een gebied wat is aangeduid als 'attentiezone waterhuishouding'. Dit gebied heeft tot doel de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Op de locatie vinden geen uitbreidingen plaats. Het betreft enkel een functiewijziging van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. De attentiezone wordt dan ook niet geschaad door dit planvoornemen.

Kaart 6: De planlocatie is gelegen binnen gemengd landelijk gebied. De provincie biedt binnen het gemengd landelijk gebied ruimte voor wonen en werken en staat functiemenging toe. Er dient wel rekening gehouden te worden met de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Het planvoornemen betreft enkel het omzetten van een bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' op een bestaande locatie. Er worden geen extra uitbreidingsmogelijkheden middels dit plan toegevoegd of benut. Het bestaande bedrijf heeft maximaal gebruikgemaakt van zijn bouw mogelijkheden, er zijn geen mogelijkheden voor extra uitbreidingen (zie ook paragrafen 2.2, 2.3, 3.2.4, 3.3.3, 4.6 en 4.9). Gelet daarop kan geconcludeerd worden dat het bedrijf niet belemmerd wordt.

Kaart 7: Er is geen sprake van een (intensieve) veehouderij, derhalve zijn de regels voor staldering hier niet van toepassing.

Kaart 8: Met dit plan worden geen uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het betreft enkel een functiewijziging van bedrijfswoning naar bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan en in lijn ligt met de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Strategische Visie – Visie Cranendonck 2009 – 2024

In april 2013 heeft de gemeente de Strategische visie vastgesteld. Deze toekomstvisie omschrijft het beeld wat voor gemeente de gemeente Cranendonck wil zijn. Dit doet zij aan de hand van vijf thema's:

- Wonen & Leven
- Werk & Economie
- Toerisme & Recreatie

- Zorg
- Onderwijs

Cranendonck wil zich vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving focussen. Het 'eigenen' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam door ontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft.

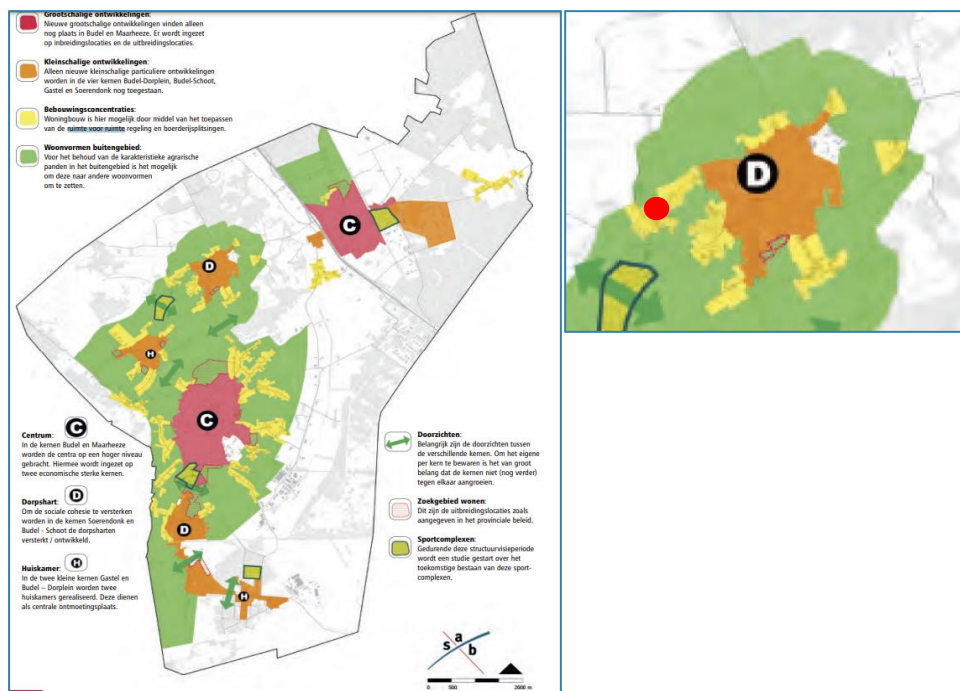
Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de focuspunten, die zijn geformuleerd voor het thema 'wonen en leven' van belang. Voor wat betreft wonen en leven richt de gemeente zich op:

- het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
- het behouden en versterken van het 'eigenen' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.

Onderhavig plan maakt de omschakeling van een bedrijfswoning naar bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' mogelijk, middels artikel 2.1, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Er worden geen woningen toegevoegd en er worden geen extra uitbreidingsmogelijkheden middels dit plan mogelijk gemaakt. Er worden geen belangen vanuit de structuurvisie geschaad. De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie. Hier is functiemenging mogelijk mits bedrijven niet worden gehinderd. Daar is hier geen sprake van, zie ook paragrafen 2.2, 2.3, 3.2.4 (ligging in een stiltegebied), 3.3.3 (wens van de gemeente om bedrijf te vervangen door zichtlijn), 4.6 en 4.9.

3.3.2 Structuurvisie Landelijke Klasse!

De structuurvisie is vastgesteld op 7 juli 2015. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De input hiervoor wordt gegeven door de Strategische Visie. De structuurvisie moet dan ook gezien worden als een ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie. Aan de hand van vijf thema's zijn focuspunten benoemd om de visie te kunnen realiseren. De focuspunten die een ruimtelijke doorvertaling behoeven, zijn opgenomen in de structuurvisie. De locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Op basis van de gemeentelijke structuurvisie is het mogelijk extra woningbouw te realiseren in de vorm van boerderijsplitsing of met gebruik van de Ruimte voor Ruimte woning regeling.



Figuur 3.8 uitsnede themakaart wonen gemeentelijke structuurvisie

Een van de voorwaarde uit de structuurvisie is dat er op een duurzame wijze met het huidige woningbestand dient te worden omgegaan. Met deze ontwikkeling blijft een gerenoveerde langgevelboerderij behouden en omgevormd van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'.

3.3.3 Visie Bebouwingsconcentraties.

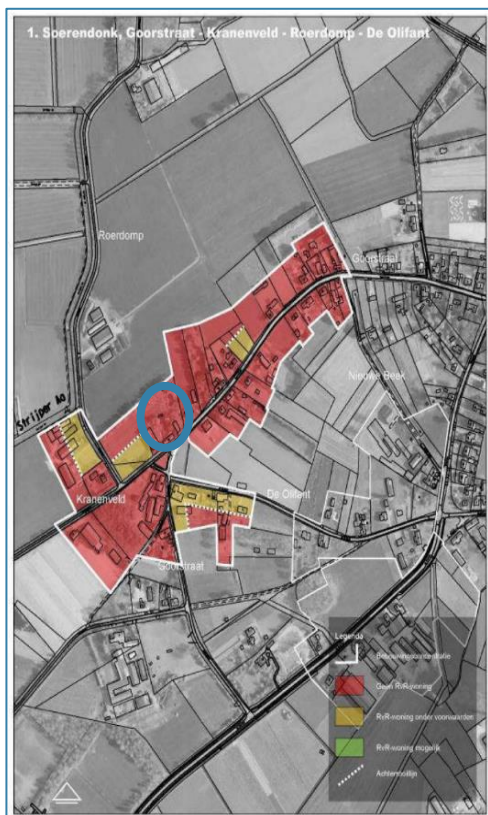
De gemeente heeft in 2012 de Visie Bebouwingsconcentratie vastgesteld. Deze visie beschrijft de ontwikkelpunten en kansen van de verschillende bebouwingsconcentraties. Deze visie geeft een helder afwegingskader voor de in het provinciaal beleid geboden mogelijkheid tot de oprichting van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. De bebouwingsconcentraties zijn veelal gelegen direct aansluitend aan de kernen op de oude (hogere) dekzandruggen, in de nabijheid van laaggelegen beemden (= laag, nat hooi- en weiland) en een uitgestrekt heidegebied. Van oudsher waren dit de geschiktste locaties voor bewoning. De bebouwingsconcentraties onderscheiden zich van het omliggende agrarisch productiegebied door een aantal ruimtelijke kenmerken. In bebouwingsconcentraties bevindt zich reeds een (historisch gegroeide) clustering van bebouwing, veelal gepaard met een zekere mate van functiemenging.

De gemeente heeft alle aangewezen bebouwingsconcentraties nader geanalyseerd om zo geschikte locaties voor toevoeging van burgerwoningen in bebouwingsconcentraties in het buitengebied aan te kunnen wijzen.

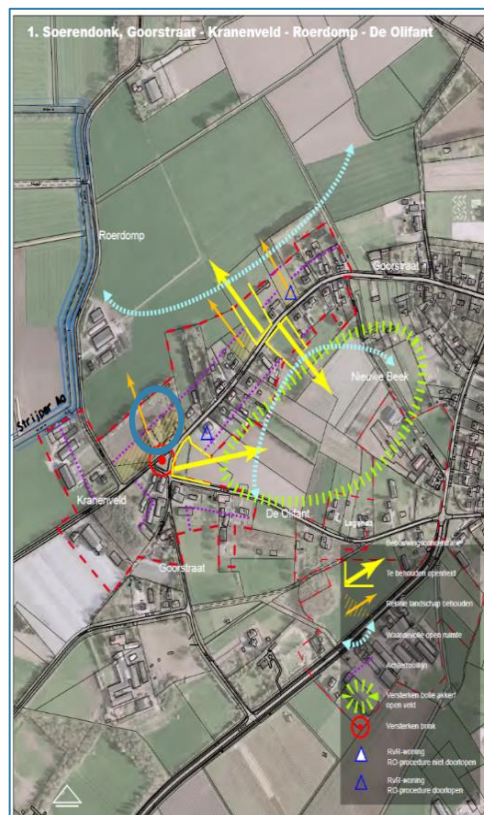
De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Goorstraat – Kranenveld – Roerdomp – De Olifant'. Deze bebouwingsconcentratie wordt als volgt omschreven: *"De bebouwing aan de Goorstraat ordent zich als een bebouwingslint vanuit de kern van Soerendonk naar het buitengebied. Stedenbouwkundig eindigt het lint bij de oude brink Goorstraat – Kranenveld. Ruimtelijk wordt deze plek geaccentueerd door grote eikenbomen op de brink. Samenhang met de kern wordt verkregen door een prachtig zicht over hagen en een bolle akker naar het dorp.*

Het lint is opgebouwd uit een fijne korrel, met kleinschalige woonbebouwing van één laag met kap. Verspreid in het lint staan karakteristieke en waardevolle langgevelboerderijen en arbeiderswoningen.

De bebouwing staat gelijkmatig verdeeld met enkele doorzichten naar het achterliggende open buitengebied. De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Verder van de kern, rond de brink, zijn enkele agrarische bedrijven en een constructiebedrijf gelegen. Aan de Roerdomp ligt een grootschalig agrarisch bedrijf.



Figuur 3.9 Structurenkaart Visie bebouwingsconcentratie



Figuur 3.10 Zoneringskaart Visie bebouwingsconcentratie

Kwaliteiten en knelpunten:

Het bebouwingslint met enkele karakteristieke gebouwen en doorzichten naar het buitengebied, het es-complex en het dorp is als geheel waardevol. Erg karakteristiek is de brink met bomen, hagen en historische langgevelboerderij. De loods van het constructiebedrijf verstoort dit karakteristieke beeld enigszins. Verder maken de vele opstallen bij de historische langgevelboerderij aan de brink het beeld wat rommelig. Het cultuurhistorisch waardevol veld met (meidoorn) haag en de doorzichten daarop, dient gehandhaafd te blijven, om het zicht op en de relatie met de kern te waarborgen.

Zoneringskaart:

Doorzichten vanaf de Goorstraat naar het buitengebied zijn essentieel voor de beleving van het lint. Op een aantal plaatsen is het mogelijk om via het gebruik van de ruimte-voor-ruimte regeling, kwaliteitswinst te behalen. Hieraan zullen voorwaarden worden gesteld. Op een aantal andere plaatsen is verdichting mogelijk, waarbij dan wel het zicht op het buitengebied behouden moet blijven.

Het meer verdichten van de brink Goorstraat – Kranenveld is wenselijk. Qua stedenbouwkundig beeld geniet het de voorkeur de grote loods van het constructiebedrijf te verruilen voor een zichtlijn

De planlocatie is gelegen op een perceel waar een doorzicht is ingetekend, dit omdat er de wens van de gemeente ligt om ter plaatsen van het bedrijf een zichtlijn te creëren. Het bedrijf heeft al zijn bouw mogelijkheden, zie ook paragrafen 2.2 2.3, 3.2.4, 4.6 en 4.9 benut en heeft vanwege de ligging in

het stiltegebied geen mogelijkheden meer tot uitbreiding. De ontwikkeling om de bedrijfswoning om te schakelen naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' is een eerste stap in het bereiken van het toekomstbeeld wat de gemeente in haar Visie bebouwingsconcentraties heeft omschreven.

3.3.4 Landschapsbeleidsplan

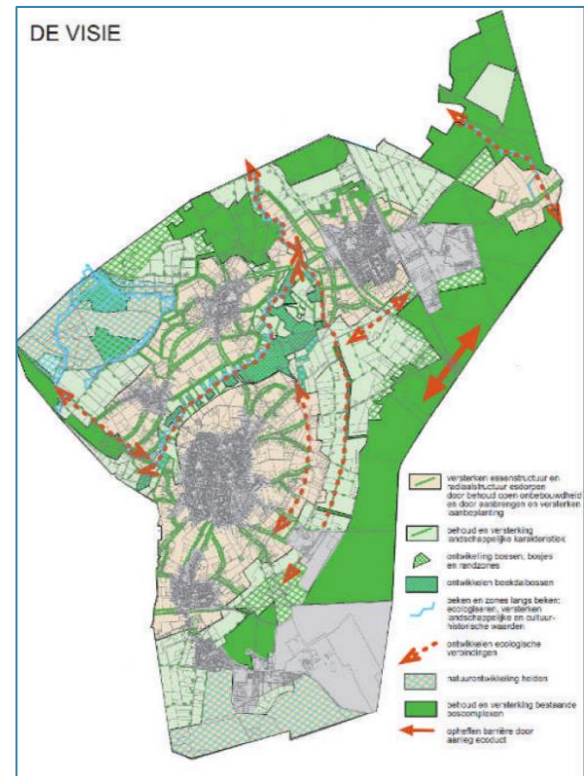
De gemeente Cranendonck heeft in 2006 het landschapsbeleidsplan opgesteld. Het plan is dus al wat ouder, maar wordt nog wel doorvertaald in nieuwere beleidsstukken.

Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van het landschap en stelt daartoe de planning van de gewenste inrichtings- en beheersmaatregelen vast.

Het buitengebied van Cranendonck kan worden onderverdeeld in een vijftal landschapstypen:

- het landschap van de bosgebieden;
- het landschap van de oude bouwlanden;
- het beekdallandschap;
- het landschap van de heideontginningen;
- stedelijke elementen.

Daarnaast is er een visiekaart opgesteld met daarin de verbeterpunten voor het landschap.



Figuur 3.11 Landschapvisie gemeente Cranendonck

De planlocatie is gelegen binnen het landschap van de oude bouwlanden. De gemeente wil hier de essenstructuur en de radiaalstructuur van de esdorpen behouden en versterken door behoud van open onbebouwdheid en door het aanbrengen van laanbeplanting.

De visiekaart van het landschapsbeleidsplan is verder doorvertaald in de ruimtelijke analyse die is gemaakt voor de Visie Bebouwingsconcentraties (zie paragraaf 3.3.3). Er vinden geen uitbreidingsmogelijkheden plaats, het betreft enkel het omschakelen van een bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan', het landschap wordt hierin niet belemmerd. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om het landschap te versterken (zie paragraaf 2.6.2).

3.3.5 Woonvisie Cranendonck 2018 – 2030

De Woonvisie van de gemeente Cranendonck is in 2018 herzien en geeft een doorkijk naar 2030. De Woonvisie omschrijft een visie die bijdraagt aan het realiseren van een goede woonomgeving in alle kernen en het buitengebied, waar mensen gezond en gelukkig zijn. De woningbouwbehoefte voor een gezinshuishoudens zal tot circa 2040 doorgroeien.

Aan de hand van 5 thema's omschrijft de gemeente haar visie hoe zij om wil gaan met het woningbestand. Deze thema's zijn:

- Woonbehoefte
- Leefbaarheid
- Zorg
- Duurzaamheid
- Vestigingsklimaat

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgeschakeld naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Er vindt geen toename plaats in het aantal woningen. De ontwikkeling sluit aan op de woonvisie.

3.3.6 Ontwikkelperspectief voor het buitengebied

Op 17 december 2019 heeft de gemeente Cranendonck het Ontwikkelperspectief voor het buitengebied vastgesteld. Dit perspectief legt de ambities vast om de transitie in het buitengebied van Cranendonck op een zorgvuldige manier te begeleiden. Het hoofddoel is het versterken van de kwaliteit van het buitengebied en het bereiken van een optimale omgevingskwaliteit. De gemeente streeft ernaar om ondernemers in het buitengebied kansen te bieden om daarmee de leefbaarheid van het buitengebied te behouden en te beschermen.

In het ontwikkelperspectief wordt de behoefte uitgesproken voor de splitsing van bedrijven en bedrijfswoningen bij burgers en/of ondernemers:

“ √ Behoefte aan splitsing van activiteiten (bestemmingen). We constateren dat steeds vaker bestemmingen of agrarische bouwvlakken meerdere eigenaren kennen. Vaak gaat het om splitsing qua eigendom van een voormalig (agrarisch) bedrijf waarbij de voormalige (agrarische) bedrijfswoning een andere eigenaar kent dan die van de bedrijfsgebouwen. We spreken dan van burgerbewoning van de woning die als (agrarische) bedrijfswoning is vergund en opgericht. Dergelijke bewoning is momenteel niet toegestaan, maar wel gewenst vanuit de eigenaar. We gaan met het Ontwikkelperspectief van een ‘nee, tenzij’ naar een ‘ja, mits’ benadering. Dat vraagt om een andere manier van beoordelen, namelijk afwegen.

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

De gemeente stelt de volgende voorwaarden om deel te nemen aan de buitenkansen in het buitengebied:

- De bijdrage van het initiatief aan de ambities voor het buitengebied;
 - Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied.
- De effecten van het initiatief op de omgeving:
 - situering van het initiatief ten opzichte van gebiedswaarden;
 - natuurwaarden, landschapswaarden, hydrologische waarden, cultuurhistorische waarden, aardkundige en archeologische waarden.
 - de effecten van het initiatief ten opzichte van omliggende functies en belangen;
 - o.a. geluid, geur, luchtkwaliteit, verkeer; omgevingsdialogoog.

Vanuit de Visie bebouwingsconcentratie (zie paragraaf 3.3.3.) is de wens uitgesproken dat de bedrijfsbebouwing op de Goorstraat 33a vervangen wordt door een zichtlijn. Het uitgangspunt om het bedrijf en bedrijfswoning bij elkaar te houden gaan in deze specifieke situatie dan ook niet geheel op daar de gemeente zelf in haar beleid heeft opgenomen dat het wenselijk is om het bedrijf te saneren om ter plaatsen een zichtlijn te kunnen creëren. Omdat het wenselijk is in de toekomst het bedrijf te saneren op deze locatie is er geen grote noodzaak het bedrijf en de bedrijfswoning bij elkaar te houden. Het bedrijf heeft de maximale uitbreidingsmogelijkheden volledig benut en kan ook vanwege de ligging in het stiltegebied niet verder uitbreiden met geluidsbelastende activiteiten (zie ook 2.2, 2.3, 3.2.4, 4.6 en 4.9).

Er worden met dit plan geen uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het gaat enkel om het omzetten van een bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Er vinden derhalve geen veranderingen plaats in de bebouwde uitstraling. Wel zal het algehele straatbeeld door de landschappelijke inpassing verbeteren. Beide panden blijven goed bereikbaar en er is geen sprake van een onveilige situatie. Door het omzetten van de woning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' ontstaat een duurzame oplossing voor de ontstane situatie.

Naast dit toetsingskader heeft de gemeente in aanvulling op dit beleid in 2020 het beleidskader 'afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied' vastgesteld. De afsplitsing voldoet aan dit beleid. Zie hiervoor paragraaf 3.3.7.

3.3.7 Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied – gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft op 26 mei 2020 nieuw beleid vastgesteld voor het afsplitsen van bedrijfswoningen en het omzetten van bedrijfswoningen naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. In het buitengebied zijn in het verleden agrarische bedrijfswoningen planologisch toegestaan door de gemeente, zodat de agrariër of eventuele medewerkers dicht bij het bedrijf konden wonen. Bijna alle agrarische bedrijven in het buitengebied beschikken daardoor over één en soms twee bedrijfswoningen. Door ontwikkelingen, zoals het stoppen, uitbreiden en/of moderniseren van agrarische bedrijven, worden bedrijfswoningen steeds vaker overbodig. Tegelijkertijd bestaat binnen de agrarische sector de behoefte aan plekken waar schaalvergroting mogelijk is, wat de sector in moeilijke omstandigheden op de been houdt.

Niet alleen agrarische bedrijven, maar ook niet-agrarische bedrijven hebben bedrijfswoningen op locaties met vaak een agrarische oorsprong. Ook bij deze bedrijven is de noodzaak van een bedrijfswoning niet altijd (meer) aanwezig. In de praktijk ontstaan verschillende situaties waarin de gemeente wordt verzocht om afsplitsing van de bedrijfswoning c.q. bedrijfswoning met bewoning door derden toe te staan.

Het beleidskader voor afsplitsing maakt onderscheid in locaties met de wens tot afsplitsing van:

- bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven en
- bedrijfswoningen bij andere functies/ niet agrarische bedrijven.

Uitgangspunt hiervoor is de actuele planologische situatie van de locatie, dus de woning en de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen binnen hetzelfde bestemmingsvlak.

Voor onderhavig plan is sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' bij andere functies/ niet agrarische bedrijven:

"Bij het afsplitsen van bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven staat het behoud van de primaire (agrarische) sector niet direct op de voorgrond. Veel van deze locaties waren vroeger agrarische

bedrijfslocaties waar de transitie, soms in het verre verleden, al heeft plaatsgevonden. De noodzaak van een bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering is in veel gevallen niet langer relevant. Voor deze situaties geldt een 'ja-mits'-benadering, waarbij de afsplitsing moet bijdragen aan de kwaliteit van ons buitengebied. Om dit te beoordelen, wordt het afwegingskader van het Ontwikkelperspectief gebruikt. Daarnaast moeten aan de randvoorwaarden worden voldaan, zoals beschreven onder 5 van het Ontwikkelperspectief."

Het afwegingskader van het Ontwikkelperspectief is reeds beoordeeld in paragraaf 3.3.6. Hier opvolgend wordt getoetst aan de randvoorwaarden uit het 'beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied – gemeente Cranendonck':

- 1) De af te splitsen woning betreft een bestaande legale bedrijfswoning. *De langgevelboerderij is legaal opgericht omstreeks 1920 als boerderij met woongedeelte en stalgedeelte waar o.a. runderen, paarden, varkens en kippen gehouden werden. In 1979 heeft de gemeente medewerking verleend aan het oprichten van een metaalbedrijf middels een partiële herziening (zie ook paragraaf 2.2). Bij het vaststellen van deze partiële herziening is de bestaande langgevelboerderij bestemd als bedrijfswoning. Ook in het huidige bestemmingsplan is de bedrijfswoning positief bestemd.*
- 2) Zowel de af te splitsen woning als de bedrijfslocatie zijn zelfstandig bereikbaar en ontsloten via de openbare weg. *Beide percelen beschikken over een eigen oprit en geheel voorerf dat direct grenst aan de Goorstraat. Zie onderstaande afbeelding, hierop is te zien dat beide voorerven volledig verhard zijn en dat deze direct aan de Goorstraat grenzen.*



- 3) Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning. *Hier is sprake van, zie voor de uitwerking hiervan hoofdstuk 4.*
- 4) In geval van toepassing van het instrument 'plattelandswoning' geldt dat een minder goed woon- en leefklimaat, m.u.v. luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxiden en fijn stof), wordt geaccepteerd. Plattelandswoningen worden niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Dit kan betekenen dat een hogere geluids- en geurbelasting moet worden aanvaard door de bewoner. *Dat is hier niet van toepassing.*
- 5) Er is door afsplitsing van de woning geen sprake van het ontstaan van milieuhygiënische belemmeringen voor de afgesplitste bedrijfsactiviteiten en de (agrarische) bedrijven in de

directe omgeving. *Daar is geen sprake van zie hiervoor paragrafen 2.2 2.3, 3.2.4, 3.3.3, 4.6 en 4.9*

- 6) Er is sprake van optimale kwaliteitswinst op de gehele locatie en de omgeving. Hierbij wordt het initiatief afgewogen aan het Ontwikkelperspectief en het beleid voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied (landschapsinvesteringsregeling). Gedacht kan worden aan sloop overvloedige bebouwing, landschappelijke inpassing of bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of milieuhygiënisch) op het perceel dan wel in de directe omgeving of een bijdrage aan een fonds. *Het overgrote deel van de bedrijfsbestemming ligt op het perceel van de initiatiefnemers (Goorstraat 33), de bedrijfsbestemming heeft hier een oppervlak van 2656m² terwijl hier geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Op dit gehele deel van het bestemmingsvlak wordt de aanduiding bedrijfswoning 'bewoning door derden toegestaan'. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden middels dit plan mogelijk gemaakt. Het gaat om een functiewijziging van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Gelet hierop valt de ontwikkeling in de categorie 3. Dit is uitgewerkt in paragraaf 2.6.*
- 7) Er is een omgevingsdialoog gevoerd. *Zie hoofdstuk 5.*
- 8) Voor de locatie wordt een planologische procedure doorlopen waarbij aan de beide perceelsgedeelten het passende planologisch regime wordt toegekend. Daarbij wordt in elk geval geregeld dat:
 - a) op het perceelsgedeelte waarvan de woning wordt afgesplitst in de toekomst geen bedrijfswoning meer is toegestaan; vanwege *de gekozen procedure (uitgebreide procedure) wordt er een besluitvlak op de bedrijfswoning met bijbehorende gronden opgenomen. Binnen dit besluitvlak is het toegestaan om de bedrijfswoning door derden te gebruiken. De huidige uitgebreide procedure laat het vigerende bestemmingsplan en straks het van rechtswege verkregen omgevingsplan zodanig in stand dat het op de bedrijfslocatie Goorstraat 33a niet is toegestaan om een (extra) bedrijfswoning te realiseren.*
 - b) indien de bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd, deze ook als "plattelandswoning" wordt aangeduid. *Niet van toepassing.*

Ook in deze specifieke situatie heeft de bedrijfslocatie een agrarische oorsprong. Vanuit het stalgedeelte bij de woonboerderij werd stalrichting gemaakt voor koeienboeren uit de omgeving. Het beoogde plan voldoet aan de randvoorwaarden uit het beleidskader.

3.3.8 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft besloten om grotendeels een welstandsvrije gemeente te zijn. Alleen waardevolle gebieden of gebieden direct aansluiten aan een monument zijn nog aangewezen als welstandsplichtig. Daarnaast werkt de gemeente voor sommige gebieden met een beeldkwaliteitsplan waarin aanvullende eisen worden gesteld.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar welstand geldt of waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld. Er vinden daarnaast geen uitbreidingen plaats. Het betreft enkel een functiewijziging van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'.

3.3.9 Bestemmingsplan

De locatie aan Goorstraat 33 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' welke is vastgesteld op 8 december 2009. De locatie heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Bedrijf – niet agrarisch
- Agrarisch (zonder bouwvlak)

- Waarde – Archeologie
- Waarde – beschermingszone natte natuurgebied

En kent de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding – specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking
- Gebiedsaanduiding – overige zone – bebouwingsconcentratie
- Gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding – wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten

De gemeente heeft daarnaast op 13 september 2011 het bestemmingsplan ‘Herziening Buitengebied’ vastgesteld waarin planregels zijn gerepareerd. Deze zijn van toepassing op de locatie.



Figuur 3.9 Uitsnede bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de bedrijfswoning om te zetten naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Derhalve dient deze ruimtelijke procedure doorlopen te worden.

4. Milieutechnische aspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Milieueffectenrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli is het gewijzigde Besluit Milieueffectenrapportage in werking getreden. Door dit besluit moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen na 16 mei 2017 voorzien zijn van een beoordeling. De Milieueffectenrapportage is noodzakelijk om te beoordelen welke significante effecten en invloeden een ontwikkeling op de omgeving kunnen hebben. Een Milieueffectenrapportage is alleen nodig wanneer een plan of project kan leiden tot één of meerdere initiatieven die nadelige invloed hebben op het milieu. Om te bepalen of een Milieueffectenrapportage noodzakelijk is zijn er twee criteria geformuleerd:

- *Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.*
Of er een passende beoordeling nodig is, is afhankelijk van de uitkomsten die beschreven worden in de paragraaf Flora en Fauna.
- *Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.*
Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onderhavig plan maakt enkel de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' mogelijk. Er vinden geen uitbreidingen of toevoegingen plaats. Derhalve is een m.e.r.- beoordelingsplicht niet aan de orde.

4.2 Flora en Fauna

4.2.1 Wet natuurbescherming – landelijk niveau

Vanaf 1 januari 2017 is de wet Natuurbescherming van toepassing. In deze wet zijn de Flora en Faunawet, de boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Met deze wet geeft Nederland ook uitvoering aan internationale en/of Europese afspraken.

Bescherming op gebiedsniveau:

Door het Rijk zijn in Nederland Natura2000 gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogelen Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000- gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Bescherming op soortniveau:

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

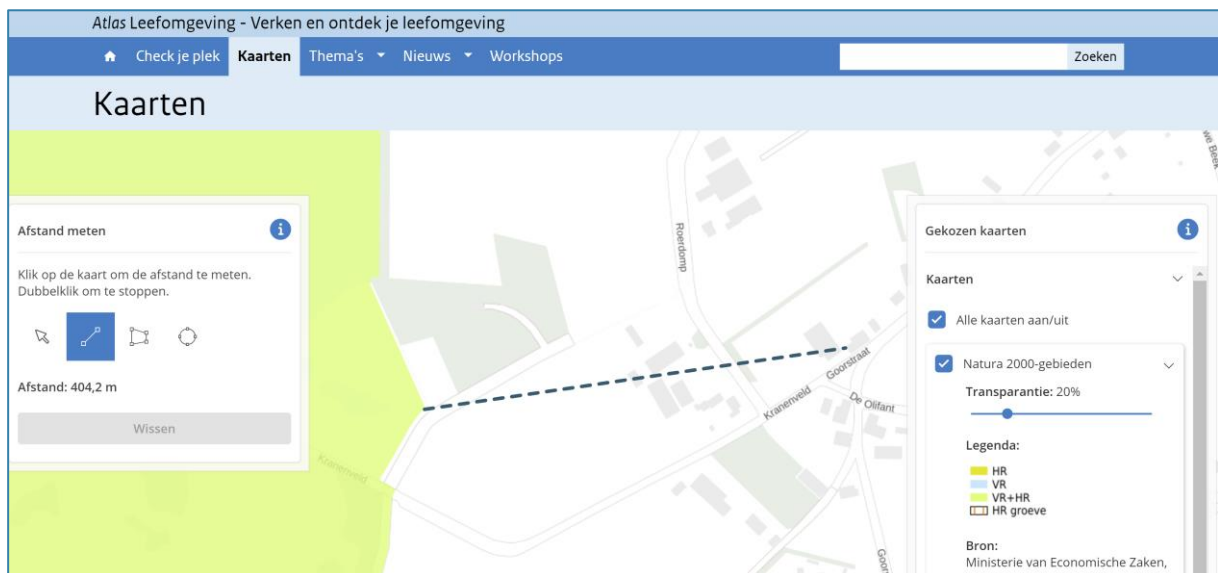
- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

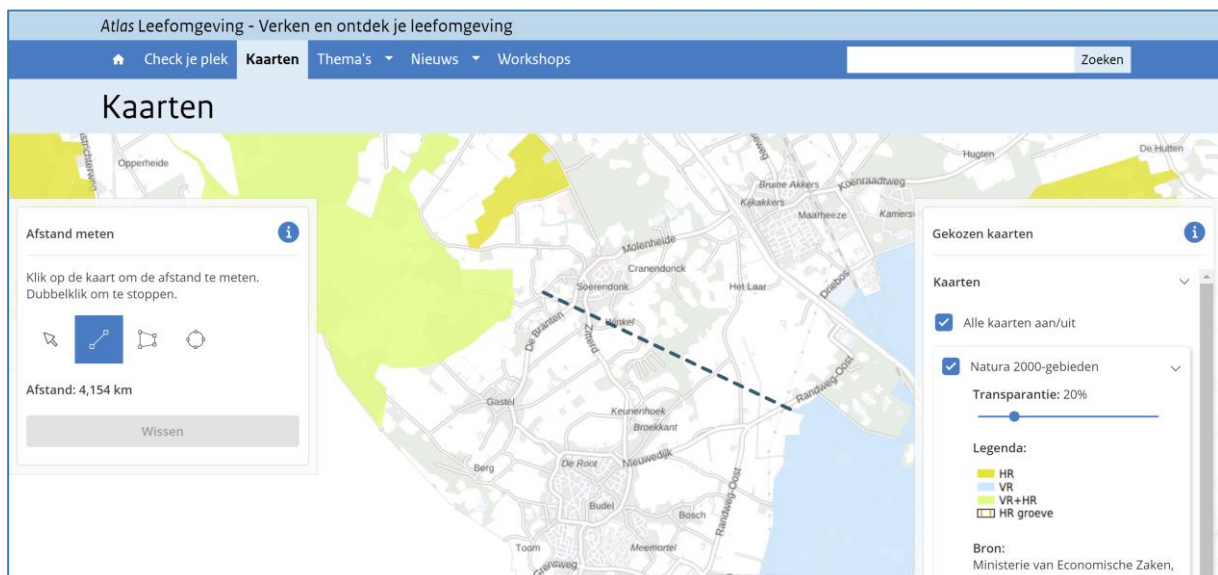
4.2.2 Wet Natuurbescherming: Provincie Noord- Brabant

Bescherming op gebiedsniveau:

Om de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 gebieden te bereiken stelt de provincie voor dat gebied een beheerplan op. In dit beheerplan wordt in elk geval omschreven welke instandhoudingsmaatregelen genomen moeten worden en wat de beoogde resultaten hiervan zijn.



Figuur 4.1 Ligging plangebied t.o.v. Natura-2000 gebied Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux



Figuur 3.2 Ligging plangebied t.o.v. Natura-2000 gebied Weerter- en Buulderbergen & Ringselven

De locatie is gelegen op circa 404 meter afstand van “Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux” en op circa 4,2 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Weerter- en Buulderbergen & Ringselven en op circa en ligt op relatief korte afstand van percelen die onderdeel uitmaken van Natuur Netwerk Brabant. Hieronder wordt per gebied een omschrijving gegeven:

Omschrijving Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux

Het gebied bestaat uit twee delen. Het oostelijk deel omvat De Groote Heide in het noorden, de gemeentebossen van Heeze, de landgoederen Valkenhorst en Heezerheide en de boswachterij Leende. Het gebied is onderdeel van het Kempische landschap dat gekenmerkt wordt door hoogteverschillen die tijdens de laatste ijstijd zijn ontstaan door dekzandafzettingen. Over het algemeen is het landschap glooiend, maar plaatselijk is het dekzandlandschap verstoven, waardoor een sterker reliëf aanwezig is. Tot het begin van de twintigste eeuw was de dekzandrug bedekt met onafzienbare heide. Grote delen zijn in de crisisjaren van de vorige eeuw op grote schaal bebost. Delen van het heidelandschap zijn echter gespaard gebleven, zoals ook een aantal vennen in de heide en de bossen. Het Klein Hasselsven is een pingoruïne. Het heidelandschap wordt doorsneden door - deels gekanaliseerde - laaglandbeken, die plaatselijk omzoomd zijn door hooilanden, beekbegeleidende bossen en hakhoutpercelen. Op de overgang naar de beken is sprake van een hogere grondwaterstand en uittredende kwel. Het westelijk deel betreft De Plateaux, het dal van de Dommel en gedeelten van de beeklopen van de Run en de Keersop. De Plateaux is een deels bebost heidegebied. Tegen de Belgische grens aan liggen vloeivelden: hooilanden die al sinds lange tijd bevoeid worden met (kalkrijk) Maaswater door middel van een lang stelsel van geulen en kanaaltjes. In de heide van de Malpie liggen een aantal grote vennen. Op meerdere locaties zijn kleine jeneverbesstruwelen aanwezig. Langs de Dommel liggen vochtige en natte graslanden en bossen.

De planlocatie ligt op relatief korte afstand van Natura-2000 gebied het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux is. Echter vinden er geen uitbreidingen plaats middels onderhavig plan. Het betreft enkel een functiewijziging van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Gelet hierop is er geen sprake van effecten door omgevingsaspecten (bijvoorbeeld licht of geluid) op het Natura2000 gebied. Het ondergrondse watersysteem wordt ook niet gewijzigd.

Op basis van het aspect geluid (zie paragraaf 4.6) blijkt dat er een dove gevel gerealiseerd moet worden. Voor de bouwphase hiervoor is een Aeriusberekening gemaakt. Ook uit de Aeriusberekening (zie bijlage 1) blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de normen. Op basis hiervan wordt de conclusie getrokken dat de invloed van het project op het Natura 2000-gebied nihil is.

Omschrijving Natura 2000-gebied Weerter- en Buulderbergen & Ringselven

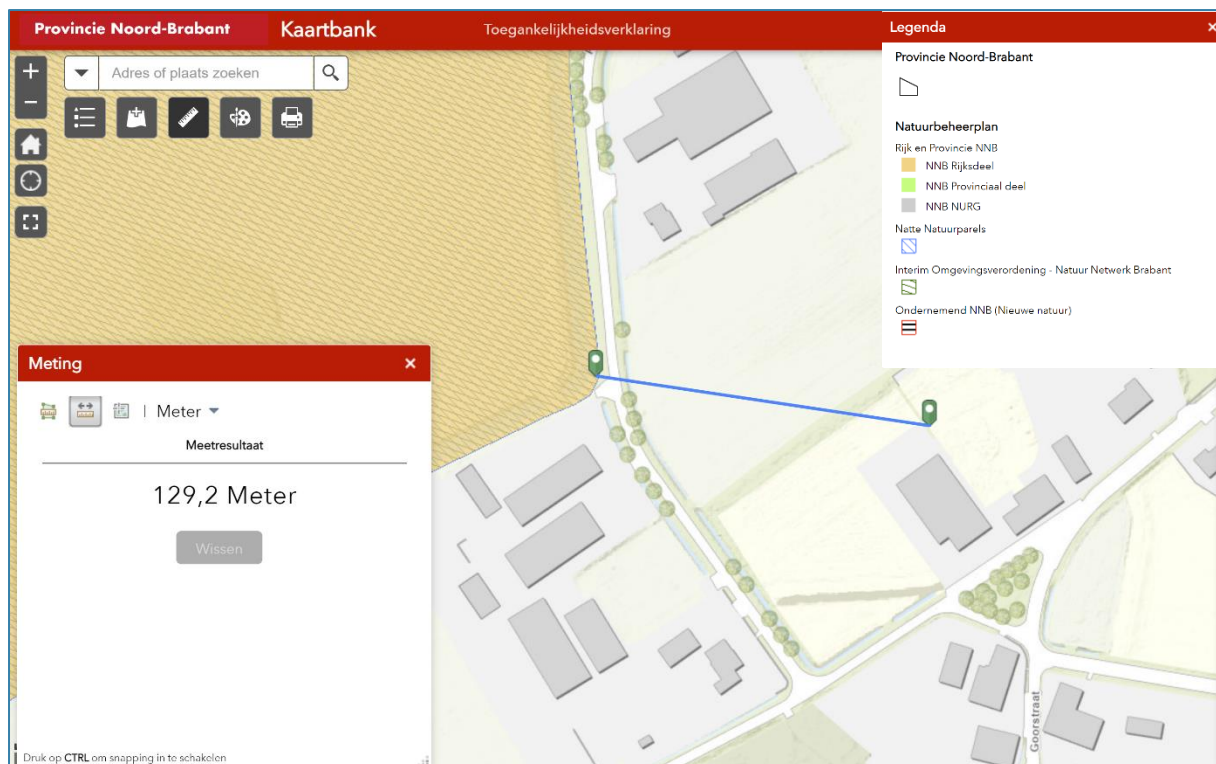
Dit gebied bestaat uit de deelgebieden Weerterbos, Ringselven en Kruispeel (Habitatrichtlijngebied) en de Hugterheide en de Weerter- en Buulderbergen (Vogelrichtlijngebied). Het Weerterbos is een oud bosgebied. Daarvoor was het een moerasgebied omgeven door heide en moeras. Het wordt gekenmerkt door een gecompliceerde bodemopbouw met leemarm en lemig dekzand en lokale veenontwikkeling. Soortenarme dennenaanplanten bepalen tegenwoordig in sterke mate het aanzien van het terrein. Op natte delen, in slenken en geïsoleerde laagtes staat relatief zuur berkenbroekbos. In deze laagten liggen vele watertjes en worden zwak gebufferde vennen hersteld. De Hugterheide ligt in Noord-Brabant en is een bosgebied dat voornamelijk bestaat uit grove dennen en is aangeplant op stuifzand. De stuifzanden zijn nog duidelijk te herkennen in het heuvelachtige terrein. Het naastgelegen gebied Hugterbroek en 'In den Vloed' aan de Limburgse zijde bestaan uit moeras en bos. De Weerter en Buulderbergen bestaan uit een aaneengesloten (naald)bosgebied met een centraal gelegen heide- en stuifzandterrein. Het Ringselven en de Kruispeel zijn gelegen aan weerszijden van de Zuid-Willemsvaart. Het Ringselven is een ven omgeven door moerasvegetaties. De Kruispeel bestaat uit berken- en elzenbroekbossen, met enkele vennen gelegen langs de Tungelroyse beek.

Gezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de Weerter- en Buulderbergen & Ringselven is er geen sprake van effecten door omgevingsaspecten (bijvoorbeeld licht of geluid) op het Natura2000 gebied. Het ondergrondse watersysteem wordt ook niet gewijzigd. Ook uit de Aeriusberekening (zie bijlage 1)

geeft geen overschrijding van de normen. Op basis hiervan wordt de conclusie getrokken dat de invloed van het project op het Natura 2000-gebied nihil is.

Natuurnetwerk Brabant

Natuurnetwerk Brabant (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Natuur Netwerk Brabant is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is er ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust komen.



Figuur 4.3 Ligging plangebied t.o.v. NNB

De locatie is geen onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant. De locatie ligt wel op relatief korte afstand van het Natuurnetwerk. De invloed op dit gebied wordt als nihil beoordeeld, dit omdat de effecten van geur, licht, geluid en transportbewegingen zeer beperkt zijn, aangezien dit plan enkel gaat om een functiewijziging van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Er vinden geen uitbreidingen plaats.

Bescherming op soortniveau:

In de provincie Noord-Brabant is een vrijstelling van artikel 3.10, eerste lid, van kracht. Hiermee is het toegestaan bepaalde soorten te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- De ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- Bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;

- Bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- Bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied.

De locatie is gelegen op circa 4,2 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Weerter- en Buulderbergen & Ringselven en op circa 404 meter afstand van “Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux” en ligt op relatief korte afstand van percelen die onderdeel uitmaken van Natuur Netwerk Brabant. Gelet op de aard van het initiatief het omschakelen van een bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding ‘bewoning door derden toegestaan’ zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden is er geen sprake van relevante emissies door beoogde ontwikkeling.

Gelet op de relatief korte afstand ten aanzien van Natura-2000 gebied is er een Aeriusberekening uitgevoerd incl. een berekening op buitenlandse Natura-2000 gebieden voor de realisatie van de dove gevel die nodig is op basis van geluidsonderzoek (zie paragraaf 4.6). De Aeriusberekening is opgenomen als bijlage 1. Uit deze berekening blijkt dat er geen effecten zijn op Natura 2000 gebieden, zowel in Nederland als op buitenlandse natuurgebieden.

Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden, Natuur Netwerk Brabant en buitenlandse Natura-2000 gebieden.

In het kader van de zorgplicht voor de soortenbescherming vinden er geen uitbreidingsmogelijkheden plaats. Derhalve vormt onderhavig plan geen belemmeringen voor beschermde dieren en planten.

4.3 Bodem

Het onderwerp bodemkwaliteit betreft een landelijk geregelde verplichting; de Wet Bodembescherming. Deze wet maakt onderzoek naar de bodem bij ruimtelijke ingrepen verplicht. Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten tevens verplicht om in een ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Er vinden geen uitbreidingsmogelijkheden plaats. Onderhavige ontwikkeling betreft enkel de functiewijziging van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding ‘bewoning door derden toegestaan’. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Het verdrag van Malta heeft geleid tot aanpassingen van de Monumentenwet die is opgenomen in de Erfgoedwet. Deze Erfgoedwet is in juli 2016 vastgesteld. In deze wet zijn oude wetten en regels die invloed hadden op het cultureel erfgoed gebundeld en op elkaar afgestemd.

Op basis van deze wetgeving dient ieder ruimtelijk plan onderzocht te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk

gemaakt worden welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden. Gemeenten zijn verplicht om hierover kaders te stellen en dit vast te leggen in bestemmingsplannen.

Gemeente Cranendonck heeft geen eigen beleid aangaande Archeologie. Wel is er gezamenlijk met acht gemeenten uit Zuidoost-Brabant een regionale erfgoedkaart opgesteld. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardekaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

Het archeologiebeleid inzake het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied (2009). In dit plan heeft het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Deze waarde is gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck. Op deze kaart ligt het plangebied in een zone met categorie 3: gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. In het zuiden van het plangebied wordt een esdek verwacht. Bij een Waarde – Archeologie geldt bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm -Mv een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Er vinden geen uitbreidingen plaats. Onderhavige ontwikkeling betreft enkel de functiewijziging van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie

Vanwege artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het besluitgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de cultuurhistorische waarden kaart opgesteld.

Er vinden geen uitbreidingen plaats. Onderhavige ontwikkeling betreft enkel de functiewijziging van bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Er vindt dan ook geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats.

4.6 Geluid

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Iedere ruimtelijke ontwikkeling die gepaard gaat met het toevoegen van een geluidsgevoelig object dient getoetst te worden aan de Wgh. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. Deze gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen, die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidshinder begrenzen.

Uitzonderingen op deze regel zijn:

- Wegen die als 'woonerf' aangewezen zijn of kunnen worden.
- Wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

Voor de planlocatie dient zowel wegverkeerslawaai onderzocht te worden als ook industrielawaai omdat er op relatief korte afstand een bedrijf is gevestigd. In deze paragraaf wordt het wegverkeerslawaai opgenomen, het akoestisch onderzoek naar industrielawaai is opgenomen in paragraaf 4.9.

De locatie is gelegen aan een buitenweg waar maximaal 60km/u gereden mag worden. Gelet hierop is het noodzakelijk om akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uit te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd door [REDACTED] op datum 7 december 2023 met kenmerk 223-SGo33-wl-v3. Het gehele onderzoek is toegevoegd als bijlage 2.

De bedrijfswoning is gesitueerd in het invloedsgebied van de Goorstraat, Kranenveld, De Olifant en Roerdomp. Andere wegen liggen op een dusdanige afstand van de woning, waardoor deze niet getoetst hoeven te worden conform de Wet geluidhinder. Toetsing aan de grenswaarden geschiedt per weg. De berekeningen zijn uitgevoerd op waarnemhoogten van 1.5 en 5.0 voor de woning, overeenkomend met de begane grond en eerste verdieping van de woning. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens standaard rekenmethode 2 (2012) en hiervoor is gebruik gemaakt van software van DGMR (Geomilieu V2023.11). De voor de berekeningen van belang zijnde bodemfactor die is gebruikt bij de berekeningen bedraagt 0.8, buiten de verhardingen (factor 0). De resultaten staan per weg vermeld in tabel 4.1, waarbij de geluidbelastingen van alle wegen afzonderlijk (inclusief aftrek conform artikel 3.4 RMG 2012) en gecumuleerd (exclusief aftrek conform artikel 3.4 RMG 2012) zijn weergegeven.

Tabel 4.1 : Geluidbelastingen L_{den} bestaande woning

Rekenpunt	L_{den} [dB] 2034				
	Goorstraat	Roerdomp	De Olifant	Kranenveld	Cumulatief
W1. Voorgevel	54	4	40	38	59
W2. Linker zijgevel	50	19	41	42	56
W3. Rechter zijgevel	50	14	29	8	55
W4. Achtergevel	19	17	5	21	29
W5. Terras / tuin	36	18	28	22	42

Opmerkingen tabel 4.1:

- : voor de locatie van de rekenpunten wordt verwezen naar bijlage 2
- : de vermelde geluidsniveaus zijn de maximale waarde voor de gevels

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (wegen buiten bebouwde kom) en 63 dB (wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk. Voor een bestaande woning geldt een 5 dB hogere grenswaarde.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de voorgevel van de woning wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Goorstraat. Op de woning wordt niet de maximale grenswaarde van 53

dB overschreden. De hoogste (ongecorrigeerde) geluidsbelasting op de woningen bedraagt 59. De gevelwering dient minimaal de geluidsniveaus volgens tabel 4.1 minus 33 dB te bedragen.

De betreffende woning beschikt, gezien de geluidsbelastingen, over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Daarnaast dient de geluidgevoelige bebouwing te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. In onderhavige situatie hoeft de gevelwering maximaal 26 dB te bedragen, waarvoor een rapportage gevelwering zal worden opgesteld.

Geconcludeerd wordt daarom dat de omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor de omzetting van de 'bedrijfswoning' naar 'bedrijfswoning met bewoning door derden toegestaan', niet wordt belemmerd uit oogpunt van wegverkeerslawaaï, mits een hogere waarde procedure wordt gevolgd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van wegverkeerslawaaï.

Het aanvraagformulier Hogere grenswaarden is opgenomen als bijlage 3. Het ontwerpbesluit wordt gelijktijdig ter inzage gelegd met de beschikking en is opgenomen als bijlage 4.

4.7 Geur

4.7.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. De voorgeschreven afstanden moeten bij verlening van een (milieu)omgevingsvergunning voor de veehouderij worden toegepast.

De Wgv is van toepassing op alle vergunningplichtige activiteiten. Het activiteitenbesluit (1 januari 2013) is het toetsingskader voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige. In dit besluit zijn de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) als uitgangspunt genomen, zodat voor inrichtingen die onder de werking van dit besluit vallen vrijwel dezelfde regels gelden als voor (omgevings-)vergunningplichtige bedrijven. Gemeenten mogen op basis van artikel 6, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken.

Voorgrond belasting

In de directe nabijheid liggen drie veehouderijen.

- De locatie Goorstraat 32 beschikt nog over een agrarisch bouwblok, echter vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats en beschikt de locatie niet over een milieuvergunning of milieumelding. Planologisch dient de locatie beoordeeld te worden als 'akkerbouwbedrijf'. Hiervoor geldt een vaste afstand van 30 meter. De afstand tussen deze bedrijfslocatie en de woning bedraagt circa 70 meter. Daarnaast vormt deze locatie onderdeel van het 'Veegplan 2023' van de gemeente Cranendonck, waarbij de locatie omgezet zal worden naar meerdere burgerwoningen. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.
- Op de Goorstraat 35 was een intensieve veehouderij gevestigd. Deze is beëindigd en hier is een bestemmingsplanwijziging op doorgevoerd om de intensieve veehouderij om te zetten naar Agrarisch. De locatie beschikt nu nog over een milieumelding met 2 volwassen paarden. De locatie vormt onderdeel van het 'Veegplan' van de gemeente Cranendonck, waarbij de locatie omgezet zal worden naar meerdere burgerwoningen. Voor de paarden dient een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden. De afstand tussen de (schuil)stal en de woning bedraagt circa 105 meter. Aan de afstand wordt ruimschoots voldaan.
- Op de Roerdomp 1 is een melkveehouderij gelegen met een milieumelding voor 198 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar. Voor het houden van rundvee geldt een vaste afstand van 100

meter. De woning ligt op een afstand van circa 148 meter. Aan de afstand wordt ruimschoots voldaan.

- Op de Roerdomp 2 is een paardenhouderij gelegen met een milieumelding voor 20 volwassen paarden. Voor het houden van paarden geldt een afstand van 50 meter. De woning is gelegen op een afstand van circa 153 meter. Aan de afstand wordt ruimschoots voldaan.

Achtergrond belasting

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is de achtergrond belasting voor geur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in een zone die is gekwalificeerd als 'zeer goed'.



Figuur 4.4 Uitsnede kaart achtergrondbelasting ODZOB

4.7.2 Omgekeerde werking

Van belang is om de omgekeerde werking voor het aspect geur in kaart te brengen. Omliggende (agrarische) bedrijven mogen door de voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden beknot.

De veehouderijen liggen op zodanige afstand dat er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn en er liggen op kortere afstanden andere (bedrijfs)woningen die de ontwikkelingsmogelijkheden beperken.

Geconcludeerd mag worden dat het aspect geur geen nadelige effecten heeft voor onderhavig plan en daarmee de planontwikkeling dan ook niet in de weg staat. De locatie ligt op ruime afstand van de agrarische bedrijven en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstanden. Tevens is de locatie gelegen binnen een zone die voor de achtergrond belasting is aangewezen als 'zeer goed'. Daarnaast worden deze agrarische bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wet luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer 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.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering;

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De Wet luchtkwaliteit, titel 5.2 Wm kent geen eisen voor bedrijfs- of andere woningen, maar bevat de Europese richtlijn inzake luchtkwaliteit enkele uitzonderingen. Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het met name van belang dat de normen t.a.v. de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht worden genomen. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van hieronder afgebeelde GCN-kaarten van het RIVM.



Figuur 4.5 Concentratie Stikstofdioxide NO₂ ter plaatse 10,22



Figuur 4.6 Concentratie fijnstof PM₁₀ ter plaatse 13,89

Om te beoordelen of er een goed woon- en leefklimaat is wordt de achtergrondconcentratie beoordeeld. De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt 13,89 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 9,03 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.

4.8.2 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddeldenorm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

4.8.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen). Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- Inrichtingen
- Infrastructuur
- Kantoorlocaties
- Woningbouwlocaties

Op de locatie wordt een bedrijfswoning gewijzigd naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Er vindt geen toename in het aantal woningen plaats. Wanneer sprake is van minder dan 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt slechts een bedrijfswoning omgezet naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand.

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Onderhavige ontwikkeling betreft omschakeling van een bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' in gemengd landelijk gebied. De locatie is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied waarbij verschillende (agrarische) bedrijven en burgerwoningen in afwisseling bij elkaar gelegen zijn.

Bedrijven:

Binnen de directe omgeving ligt 1 bedrijf:

Goorstraat 33a: Dit betreft het metaalbedrijf behorende bij de bedrijfswoning waarvoor onderhavig plan is opgesteld. De betreffende woning ligt op korte afstand van de bedrijfsruimte. Derhalve is het noodzakelijk onderzoek te doen naar de gevolgen hiervan. Door [REDACTED] is een akoestisch onderzoek naar het industrielawaai uitgevoerd op d.d. 7 december 2023. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 5 opgenomen en heeft kenmerk 223-SGo33-il-v3. In dit akoestisch onderzoek is de geluidsuitstraling van de totale inrichting bepaald aan de hand van de bedrijfsactiviteiten.

Het bedrijf houdt zich bezig met geautomatiseerde metaalbewerkingstechnieken. Hierbij vindt computergestuurde metaalbewerking plaats (frezen, zagen, boren, polijsten). De belangrijkste

geluidsbronnen van het bedrijf bestaan uit rijbewegingen van personenauto's, bestelbus/aanhanger / kleine vrachtwagen en vrachtwagen, laden van producten met de elektrische heftruck en de uitstraling van de bedrijfsruimte.

Met een akoestisch model is de geluidsuitstraling naar de omgeving bepaald, aan de hand van methode II.8 van de handleiding "Meten en Rekenen Industrielawaai" (1999). Met behulp van het model zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus bepaald. De resultaten zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 : Geluidsuitstraling

Immissiepunt	L _{A,r,L,T} [dB(A)]			L _{A,max} [dB(A)]		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
W1. Voorgevel Goorstraat 33	36	22	17	74	40	40
W2. Linker zijgevel Goorstraat 33	52	41	38	82	68	68
W3. Rechter zijgevel Goorstraat 33	31	26	20	50	36	36
W4-1. Achtergevel Goorstraat 33	39	37	32	50	41	40
W4-2. Achtergevel bedrijfskantoor	42	41	39	56	46	46
W5. Tuin / terras Goorstraat 33	39	41	26	66	56	56
W6. Ref. punt op 50 m westen	48	41	26	62	51	51
W7. Ref. punt op 50 m noorden	52	46	25	62	52	44
W8. Goorstraat 35	44	34	29	69	56	56
NORMERING:	45	40	35	70	65	60

Opmerking tabel 1:

- Geluidsniveaus zijn exclusief etmaalcorrectie.

In de representatieve bedrijfssituatie wordt op de linker zijgevel van de woning Goorstraat 33 en de achtergevel van het bedrijfskantoor niet voldaan aan de normering van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Als deze gevels als dove gevels worden gerealiseerd, dan kan toetsing op deze gevel achterwege blijven. Voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus kan het referentiepunt op 50 meter ten westen van het bedrijf als maatgevend worden gesteld. Ook hier wordt niet voldaan aan de geluidnormering.

De referentiepunten op 50 meter van de inrichtingsgrens kunnen als maatgevend voor de toetsing aan de geluidnormering voor het stiltegebied worden beschouwd. Ook hiervoor geldt een geluidniveau van 45 dB(A) voor het equivalente geluidsniveau. Voor de referentiepunten ten westen en noorden van de inrichting kan hieraan niet worden voldaan. Voor de maximale geluidsniveaus kan worden gesteld dat de laad- en losbewegingen worden uitgesloten van de normering in de dagperiode. Hiermee wordt voor de overige gevels van de woning Goorstraat 33 voldaan aan de grenswaarden. Met betrekking tot de indirecte hinder kan worden geconcludeerd dat ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden vastgesteld dat:

-voor de maximale bedrijfssituatie er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn tegen de omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor de omzetting van 'bedrijfswoning' naar 'bedrijfswoning met bewoning door derden toegestaan', mits de linker zijgevel en de achtergevel van het bedrijfskantoor worden uitgevoerd als dove gevel;

-voor de huidige bedrijfsvoering (op grond van de milieuvergunningen van 2000 en 2007), waarbij de werktijden tussen 7.30 en 18.00 uur zijn en er slechts 1 personenauto en 1 vrachtwagen in deze periode naar het bedrijf komen, geldt dezelfde conclusie;

-toetsing aan de geluidnormering van het stiltegebied laat zien, dat het bedrijf de gestelde geluidnormering voor het equivalente geluidsniveau van 45 dB(A), ruimschoots wordt overschreden;

-voor de woning Goorstraat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van industrielawaai.

Na beoordeling van de geldende milieumelding, waarin momenteel enkel dagelijkse bedrijvigheid is toegestaan tot 18:00 uur en dus geen geluidsproductie in de avond en nacht, is het advies om de achtergevel niet aan te passen naar een dove gevel. Deze aanbeveling sluit aan bij de bestaande akoestische rapportage, die rekening houdt met de beperkingen van de huidige vergunning met betrekking tot geluidsniveaus buiten reguliere bedrijfstijden. Daarom is het niet noodzakelijk om de achtergevel als dove gevel te realiseren.

Geconcludeerd wordt daarom dat de voorgenomen plannen voor de omzetting van de woning naar een bedrijfswoning waarbij bewoning door derden wordt toegestaan, niet worden belemmerd door het geluid afkomstig van het metaalbedrijf aan de Goorstraat 33a.

Agrarische bedrijven - Geur:

Ten aanzien van het aspect 'Geur' zijn in paragraaf 4.7 de agrarische bedrijven in het buitengebied al behandeld. Deze vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en in het kader van de omgekeerde werking is er ook geen hinder richting deze bedrijven.

Geconcludeerd, met in achtving nemen van het onderzoeksrapport t.a.v. industrielawaai, blijkt dat het dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven.
- Groepsrisico (GR): de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

4.10.2 Plaatsgebonden risico

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via

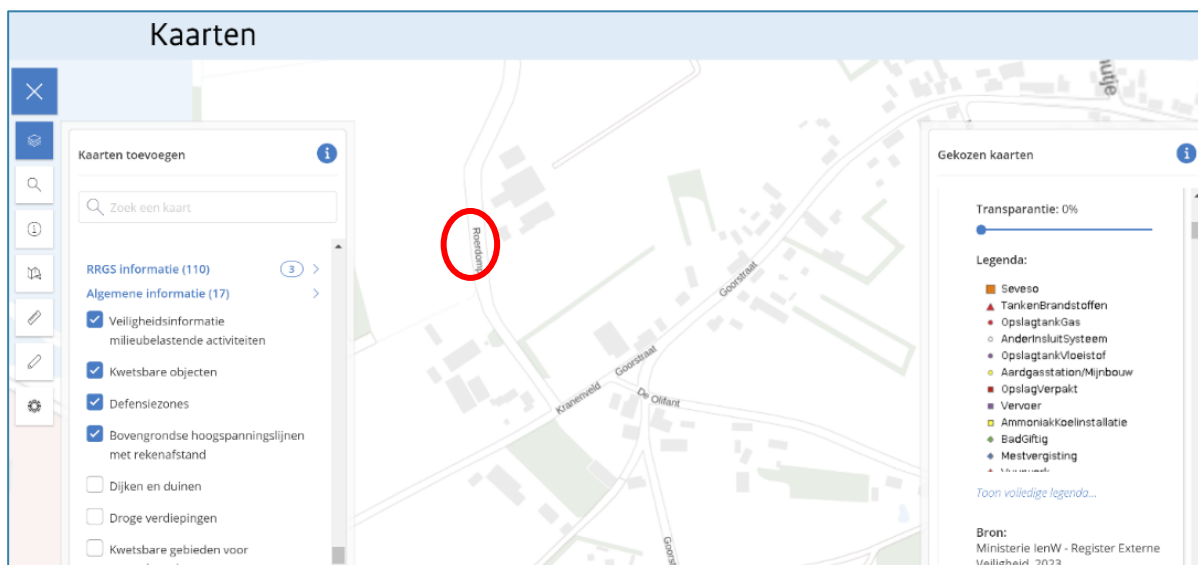
weg, water, spoor, of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde en moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

4.10.3 Groepsrisico

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

4.10.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.



Figuur 4.7 Uitsnede risicokaart bron: www.atlasleefomgeving.nl

Met de beoogde ontwikkeling van de omschakeling van een bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' worden geen activiteiten toegevoegd die risicovol zijn en waarbij sprake is van een veiligheidsrisico in de omgeving. In de directe nabijheid zijn geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig.

Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

4.11 Verkeer en parkeren

De woning is gelegen aan de Goorstraat 33 te Soerendonk Dit betreft een dorpsontsluitingsweg. De maximale toegestane snelheid bedraagt 60km/u.

De gemeente hanteert ten aanzien van parkeren een norm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein bij een woning. Op de locatie is voldoende ruimte om aan deze norm te kunnen voldoen en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Qua verkeersintensiteit verandert er niets. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Op eigen terrein is reeds parkeermogelijkheid voor meer dan 6 voertuigen.

4.12 Gezondheid

Een goed woon- en leefklimaat is één van de aspecten die onderzocht moet worden om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezondheid kan dus deel uitmaken van de belangenafweging binnen het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat er sprake is van een ruimtelijk relevant aspect. Onder ruimtelijke relevante aspecten in ruimtelijke plannen kunnen de volgende punten van toepassing zijn:

- Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen
- Magnetische velden van hoogspanningsmasten (zie paragraaf 4.10)
- Aanwezigheid van veehouderijen in omgeving, met name geitenhouderijen (zie paragraaf 4.7)
- Hoeveelheid groen in een gebied
- Bodemgesteldheid (zie paragraaf 4.4)
- Geluid van verkeer of bedrijvigheid (zie paragraaf 4.6 en 4.9)
- Luchtkwaliteit (zie paragraaf 4.8)

Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie bevinden zich geen (boom)kwekerijen of fruitteeltbedrijven. Spuitzones zijn om die reden niet aanwezig. Derhalve vormt dit geen belemmering.

Magnetische velden hoogspanningsmasten:

In de omgeving van de planlocatie staan geen hoogspanningsmasten.

Aanwezigheid van veehouderijen in omgeving, met name geitenhouderijen

T.a.v. geitenhouderijen is gemeente terughoudend met het toevoegen van woonbestemmingen binnen een straal van 2 km van geitenhouderijen. Binnen deze straal van 2 km liggen t.o.v. het plangebied geen geitenhouderijen. Er is dan ook geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveebedrijven. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden (zie ook paragrafen 4.7 en 4.9) die aangehouden moeten worden rondom dit type bedrijven.

Gelet op bovenstaande mag geconcludeerd worden dat er geen belemmerende factoren zijn om op de planlocatie gezond te kunnen wonen.

4.13 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorg dragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf. In het eerste deel wordt ingegaan op het vigerende beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt een projectomschrijving gegeven en aangegeven hoe zal worden omgegaan met het hemel- en afvalwater.

4.13.1 Beleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. In het Nationaal Water Programma 2022-2027 staan de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijksbeleid geeft daarnaast aan hoe zij hieraan uitvoering geeft bij de rijkswateren en -vaarwegen. Het nieuwe programma is een omvattend programma, waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het waterprogramma beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Er worden doelen gesteld op o.a. het omgaan met droogte, de dijken, het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's en ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Daarnaast zijn de raakvlakken inzichtelijk gemaakt tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat er nu en in de toekomst te wachten staat.

Regionaal Water en Bodemprogramma 2022 - 2027

Op 22 december 2021 is het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: "een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem". Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte en droge tijden.

Normensystematiek Wateroverlast:

Met de waterschappen stelt de provincie Noord-Brabant een nieuwe normensystematiek voor wateroverlast op, waarbij de bescherming die geboden wordt tegen wateroverlast wordt gekoppeld aan de transitie naar een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Bij de afweging om al dan niet

tot een aanpassing van het huidige normstelsel over te gaan, zal er ook aandacht zijn voor de economische en maatschappelijke gevolgen van een nieuwe normensystematiek.

De nu geldende normen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Het normstelsel bestaat uit basisnormen voor de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewater:

- binnen de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden;
- buiten de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming, hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland;
- voor bebouwing die is gelegen buiten de bebouwde kom geldt de norm van het omringende landgebruik.
- Voor waterbergingsgebieden, reserveringsgebieden waterberging, beekdalen en het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geldt geen norm.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Voor de komende periode heeft Waterschap de Dommel een nieuw beheerprogramma gemaakt. Hierbij zet zij in op een toekomstbestendige waterhuishouding. Zo kan De Dommel een bijdrage leveren aan een toekomstbestendige leefomgeving. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. Waterschap de Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

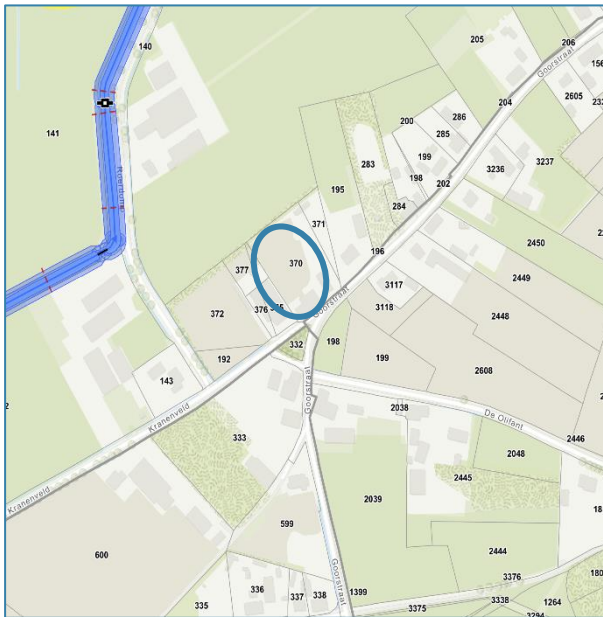
Keur 2015

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). De waterschappen in Brabant; Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel hebben de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het Waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc).
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het Waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het Waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing.



Figuur 4.8 Uitsnede Legger waterschap de Dommel.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGR) - gemeente Cranendonck

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 – 2025 is in 2020 vastgesteld. Er zijn twee rode draden te herkennen in dit verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) nieuwe stijl. De eerste rode draad is de wettelijk verplichte invulling van de klassieke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater aangevuld met de verantwoordelijkheid die we hebben voor het oppervlaktewater en een schone, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. De tweede rode draad is de aanstaande omgevingswet, het vGRP is zo opgezet dat bij de inwerkingtreding van de omgevingswet in 2024 eenvoudig aansluiting kan worden gezocht bij de omgevingsvisie, het omgevingsplan en het omgevingsprogramma.

4.13.2 Projectomschrijving

Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven hoe en in welke mate er regenwater opgevangen moet worden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Daarbij moet aangegeven worden welke duurzame maatregelen er getroffen worden om het watersysteem optimaal te laten functioneren.

Beschrijving huidige situatie

Op het perceel staat een langgevelboerderij met aanbouw en een oude schuur. Deze bebouwing is in het bestemmingsplan aangemerkt als bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie blijft de langgevelboerderij met de bijbehorende bouwwerken bestaan. Er vinden geen uitbreidingen plaats. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. De bijbehorende bouwwerken behoren straks tot deze woning.

De plaatselijke situatie verandert derhalve niet en er vindt geen toe- of afname van het verhard oppervlak plaats. Derhalve is het niet noodzakelijk om voorzieningen te treffen.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het voorliggend plan behelst de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met aanduiding 'bewoning door derden toegestaan'. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden planologisch mogelijk gemaakt met onderhavig plan.

Het verhaal van de kosten vindt plaats via de heffing van de leges.

Er vinden geen aanpassingen aan de openbare ruimte plaats ten behoeve van het project. Daarom is het niet noodzakelijk daaromtrent eisen te stellen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog heeft schriftelijk plaatsgevonden, die brief is hier navolgend opgenomen in het verslag. De volgende adressen hebben de brief ontvangen:

- Goorstraat 30a, 31, 31 (mantelzorgwoning), 32, 33a, 35
- Roerdomp 1, 2

De brieven zijn op 31 augustus door ondergetekende bezorgd op de betreffende locaties. Men heeft tot en met 15 september de tijd gehad om op de brief te reageren.

Van de volgende locaties is een reactie ontvangen:

- Goorstraat 30a, 31, 31 (mantelzorgwoning), 32, 33a, 35
- Roerdomp 1

Enkel de bewoners van Roerdomp 2 hebben geen formulier teruggestuurd. Wel heeft tussen hen en de initiatiefnemers een gesprek plaatsgevonden en zijn ze op de hoogte van het voorgenomen plan.

Het gehele verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage 6.

Bijlagen behorende bij de ruimtelijke onderbouwing.

1. Aeriusberekening
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Aanvraagformulier hogere grenswaarden
4. Besluit Hogere grenswaarden (door gemeente toe te voegen)
5. Akoestisch onderzoek industrielawaai
6. Omgevingsdialoog