



Wijzigingsplan Nieuwedijk 13-15 te Budel

Gemeente Cranendonck

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPBG3027-VAS1

Fase: Vastgesteld (11 juni 2013)

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Bestaande situatie	5
3	Nieuwe situatie	6
4	Toetsing aan wijzigingsregels en Verordening Ruimte	7
5	Milieu en archeologie	11
5.1	Bodem	11
5.2	geluidhinder wegverkeerslawaaï	11
5.3	Luchtkwaliteit	11
5.4	Externe veiligheid	12
5.5	Water	13
5.6	Archeologie	14
5.7	Hinderlijke bedrijvigheid	15
6	Juridische aspecten	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Toelichting op regels	18
6.3	Toelichting op verbeelding	20
7	Uitvoerbaarheid	21
7.1	Economische uitvoerbaarheid	21
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (M&A, rapportnr. 212-BNi13-15-wl-v1, d.d. 3-7-2012)
2. Verkennend bodemonderzoek (BKK Bodemadvies, 12137.BKK, d.d. 23 mei 2012)
3. Vaststellingsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 mei 2012 is door de nieuwe eigenaren van het perceel Nieuwedijk 13/15 te Budel, een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan de woningsplitsing van het langgevelboerderij Nieuwedijk 13/15.

Bij besluit van 12 juni 2012 (kenmerk 2507497) heeft de gemeente Cranendonck, onder voorwaarden, ingestemd met het verzoek.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Nieuwedijk 13/15 en ligt in het buitengebied ten noordoosten van de kern Budel. Dit gebied behoort tot het buurtschap Nieuwedijk-Schoordijk. De splitsing Nieuwedijk-Schoordijk is het centrum van dit oude buurtschap aan de oostkant van Budel.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie A, nummer 2943 (Nieuwedijk 13) en 2944 (Nieuwedijk 15).



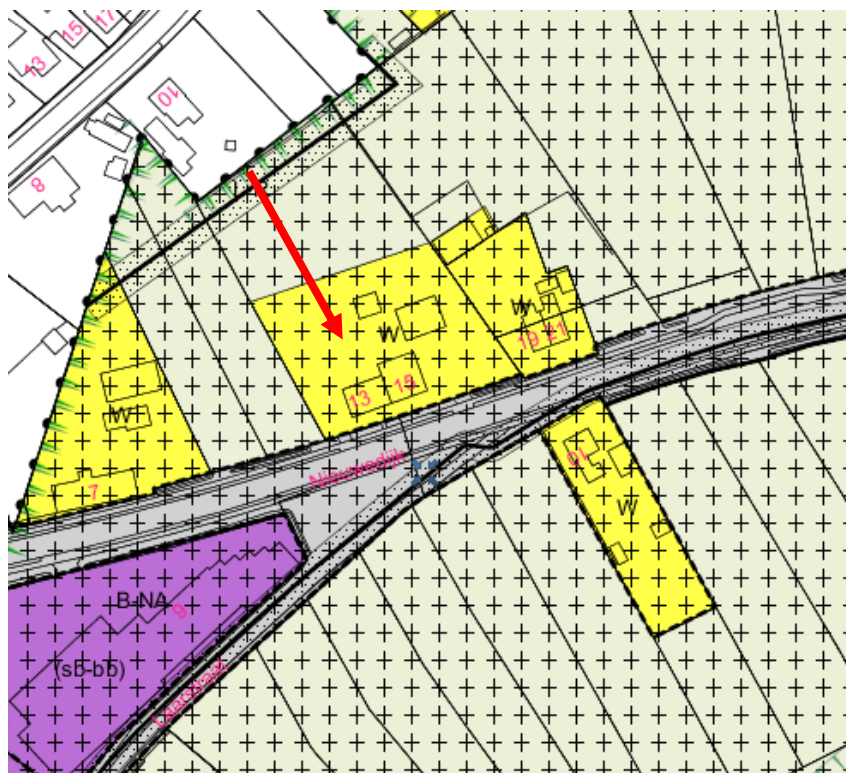
Ligging plangebied in de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeren voor het onderhavige perceel de bestemmingsplannen “Buitengebied” (vastgesteld 8-12-2009) en “Herziening Buitengebied” (vastgesteld 13-9-2011).

Het perceel Nieuwedijk 13/15 heeft hierin de bestemming ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Verder is het perceel voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’. Nieuwedijk 13 en 15 zijn samen gelegen in één bestemmingsvlak. Ingevolge de planregels is per aangeduid bestemmingsvlak één woning toegestaan. De toevoeging van een extra woning door middel van woningsplitsing is in beginsel in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Artikel 20.8.1 van het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits aan de wijzigingsregels wordt voldaan. De betreffende regels komen aan de orde in hoofdstuk 4 en 5 van voorliggende toelichting.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”

2 Bestaande situatie

Het perceel Nieuwedijk 13/15 heeft een oppervlakte van circa 4755 m². De woning betreft een zogenaamde kempische langgevelboerderij en heeft een oorsprong daterend uit circa 1913. Het pand is in 1987 volledig verbouwd en heringedeeld met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken.

De linkerzijde van het pand (huisnummer 13) betreft het woongedeelte, de rechterzijde van het pand (huisnummer 15) is ingericht als kantoorruimte. Het perceel wordt middels een oprit aan zowel de linker- als rechterzijde van het pand ontsloten op de Nieuwedijk. Op het rechterdeel van het perceel zijn 10 parkeerplaatsen aangelegd.

Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande foto's.



4 Toetsing wijzigingsregels

In artikel 20.8.1 van het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de bevoegdheid geeft het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan.

De in dit artikel opgenomen wijzigingsregels zijn als volgt:

- Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
- a. De wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone-landbouwonstwikkelingsgebied".*
 - b. De bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw.*
 - c. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot.*
 - d. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast.*
 - e. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd.*
 - f. Woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen.*
 - g. Bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst.*
 - h. De splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouw aantallen per stedelijke of landelijke regio.*
 - i. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.*
 - j. De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning.*
 - k. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan.*
 - l. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.*
 - m. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.*
 - n. Er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening.*

Ad a.

Zowel op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" als de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is de locatie Nieuwedijk 13/15 gelegen in het extensiveringsgebied.

Ad b.

Het pand Nieuwedijk betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning met een in de bouwmassa opgenomen voormalige bedrijfsruimte die samen een geïntegreerde eenheid vormen; het woon- en bedrijfs gedeelte zijn aan elkaar verbonden.

Ad c.

De woningsplitsing vindt plaats door middel van een inpandige verbouwing. Er is geen sprake van een uitbreiding van het bestaand bebouwd oppervlak.

Ad d.

Kenmerkend aan een boerderijgebouw als bedoeld in deze regeling is de integratie van de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte in één bouwmassa. In de nieuwe situatie blijft de verschijningsvorm ongewijzigd.

Ad e.

De woningsplitsing wordt gerealiseerd middels een inpandige verbouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

Ad f.

Het pand Nieuwedijk 13 (en dus ook 15) is in de bedoelde lijst opgenomen als zijnde een beeldbepalend pand.

Ad g.

De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee woningen.

Ad h.

In het Regionaal Woningbouwprogramma, met als kwantitatieve kader de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, zijn voor de gemeente Cranendonck 716 woningen (2010-2022) gereserveerd. De extra woning kan binnen dit woningbouwcontingent worden gerealiseerd

Ad i.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.8 (Hinderlijke bedrijvigheid) van deze toelichting.

Ad j.

Dit is verankerd in de geldende planregels.

Ad k.

Er is geen sprake van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

Ad l.

Volgens consistent beleid van de gemeente Cranendonck is bij woningsplitsing nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde. Desalniettemin heeft onderzoek toch plaatsgevonden (BKK Bodemadvies, rapportnr. 12137.BKK, d.d. 23 mei 2012). De rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen of beperkingen aanwezig zijn. Zie verder ook paragraaf 5.1.

Ad m.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.2 (Geluidhinder wegverkeerslawaaï) van deze toelichting.

Ad n.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.8 (Hinderlijke bedrijvigheid) van deze toelichting.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. In artikel 11.1 lid 1 sub a van de Verordening is opgenomen dat de nieuwbouw van één of meer woningen in het buitengebied niet is toegestaan. Echter, in artikel 11.1 lid 3 sub c van de Verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan in afwijking van het bepaalde in lid 1 kan voorzien in de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorische waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen). Voorwaarde hierbij is wel dat met deze vestiging of splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is.

De bestaande woning Nieuwedijk 13-15 is van het type woonboerderij. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt een woonboerderij als volgt omschreven: een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid vormen. Het begrip geïntegreerde eenheid vindt zijn oorsprong met name in de bouwkaracteristiek van de oude Brabantse boerderijtypes waarbij de totale bouwmassa is opgedeeld in een woon- en stalgedeelte. De gemeente Cranendonck is van mening dat dergelijke oude langgevelboerderijen per definitie cultuurhistorisch waardevol zijn. Uit bijlage 2 (planregels) van het bestemmingsplan "Buitengebied" blijkt dat het pand is aangemerkt als een (voor het buitengebied) beeldbepalend en cultuurhistorisch waardevol pand. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een regeling om verdere verpaupering tegen te gaan waarbij tevens de waardevolle cultuurhistorische elementen behouden worden.

De provinciale Verordening Ruimte bepaald tevens dat een bestemmingsplan (wijzigingsplan inbegrepen) dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. In het bijzonder dient te worden voldaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Het voorliggend wijzigingsplan voorziet in de inpandige woningsplitsing van de bestaande langgevelboerderij 13-15. Er wordt derhalve gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. De bestaande hoofdmassa wordt niet uitgebreid waardoor gesteld kan worden dat de omvang van de beoogde ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de directe omgeving. Voor wat betreft de milieuplanologische en cultuurhistorische gevolgen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Onder de kwaliteitsverbetering van het landschap kan onder andere begrepen worden die activiteiten die gericht zijn op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Het voorliggend wijzigingsplan betreft een activiteit die gericht is op het behoud van een door de gemeente aangeduid beeldbepalend pand en de op het erf gelegen karakteristieke veldschuur. Omdat het een kwaliteitsverbeterende ingreep betreft, kunnen de kosten van dit behoud of herstel onderdeel uitmaken van de landschapsregeling. De gemeente heeft besloten dat naast het behoud van het beeldbepalend pand, geen extra financiële bijdrage nodig is in het fonds ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Wel wordt vereist dat ruimtelijke kwaliteitswinst wordt bereikt door een goede landschappelijke inpassing van het initiatief. Omdat het onderhavige perceel is de huidige situatie reeds is voorzien van een goede en streekeigen erfbeplanting, zal de gemeente bezien of verdere inpassing nog noodzakelijk is. De eventuele afspraken hieromtrent worden verder uitgewerkt en gewaarborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

Voorliggend plan voorziet enkel in de inpandige splitsing van een bestaande woonboerderij. Volgens consistent beleid van de gemeente Cranendonck is bij woningsplitsing nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde.

Desalniettemin heeft onderzoek toch plaatsgevonden (BKK Bodemadvies, rapportnr. 12137.BKK, d.d. 23 mei 2012). De rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen of beperkingen aanwezig zijn.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 212-BNi13-15-wl-v1, d.d.3 juli 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

De nieuwe woningen zijn geprojecteerd in het invloedsgebied van de Broekkant en de Nieuwedijk. De locatie van de woningen is in het binnenstedelijk gebied.

De toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in binnenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Nieuwedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de te splitsen woningen wordt overschreden op de voorgevels en de zijgevels. De overschrijding bedraagt maximaal 12 dB op de voorgevel van de woning.

Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Voor de woningen dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 60 dB.

Geconcludeerd wordt daarom dat de splitsing van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt, mits bij de gemeente Cranendonck een hogere waarde procedure wordt gevolgd. Voor de woningen dient ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning de gevelwering bepaald te worden, zodat kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB in verblijfsruimten.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen 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. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit

uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren. De onderhavige ontwikkeling omvat de toevoeging van één woning en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt.

In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007". Op basis van uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale milieuverkeerskaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020.

Op basis van het rapport "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006" kan worden geconcludeerd dat de in de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven in het achtergrondniveau van de luchtkwaliteit zijn meegenomen. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. De rijksweg A2 loopt over gemeentelijk grondgebied. De invloed van deze weg is meegenomen in de berekeningen. Verder zijn met het model CAR II berekeningen uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. De uitkomst is dat op trottoirniveau voor alle jaren en wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit.

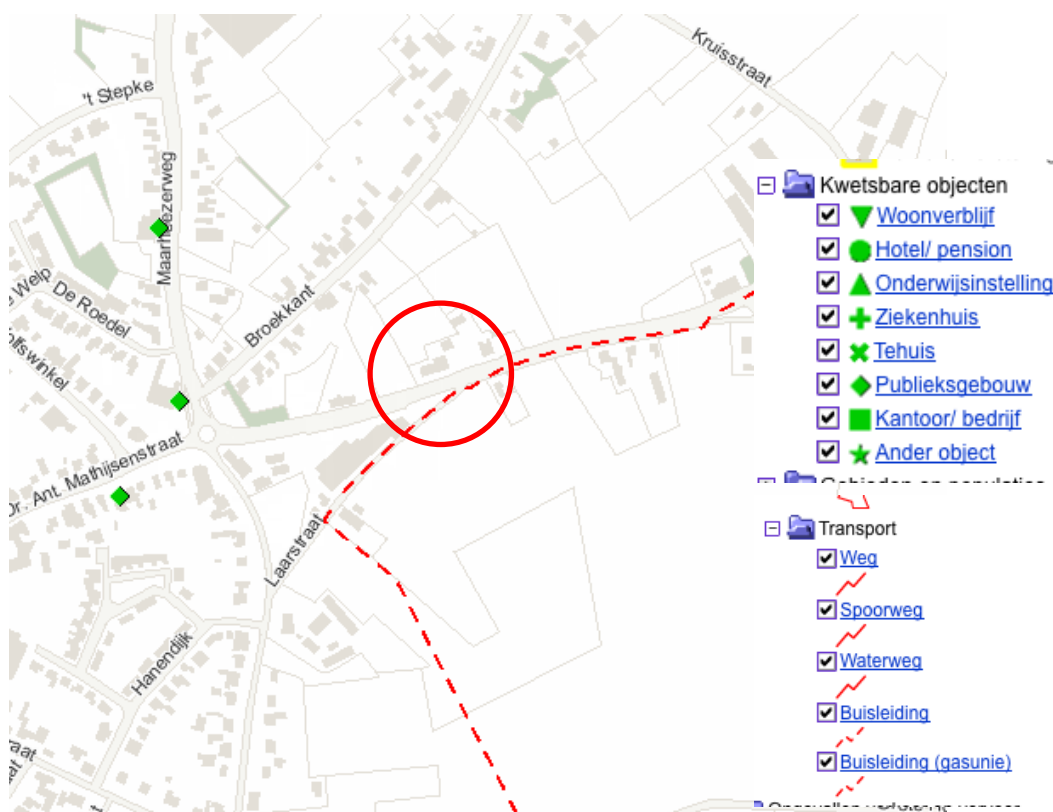
De voorgestane ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De risicokaart Noord-Brabant geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Op de risicokaart zijn binnen een straal van 500 meter van de initiatieflocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Wel loopt er een aardgastransportleiding (middendruk) op een afstand van 22 meter van het plangebied.

Op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” is, ter plaatse van de leiding, naast de belemmerde strook (zakelijke rechtstrook) ook een veiligheidszone aangegeven waarbinnen het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan. Het onderhavige plangebied ligt ruim buiten deze veiligheidszone.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water (met name in perioden van regenval) gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Het voorliggend plan voorziet in een in pandige splitsing van de bestaande woonboerderij. Er is geen sprake van een toename van het bebouwd oppervlak. Het afvalwater van de woningen wordt, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het bestaande rioleringsstelsel. Er is slechts sprake

van een geringe toename van de hoeveelheid afvalwater. Het bestaande rioleringsstelsel heeft voldoende capaciteit om de toename van de hoeveelheid afvalwater te verwerken.

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied dat bescherming geniet op basis van de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant. Daarom is het van belang dat het grond- en oppervlaktewater niet wordt verontreinigd als gevolg van de ontwikkeling. Bij de uiteindelijke ontwikkeling zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Ter waarborging van de bescherming van de waterbelangen is in de planregels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geen activiteiten mogen worden ondernomen die in strijd zijn met de provinciale milieuverordening.

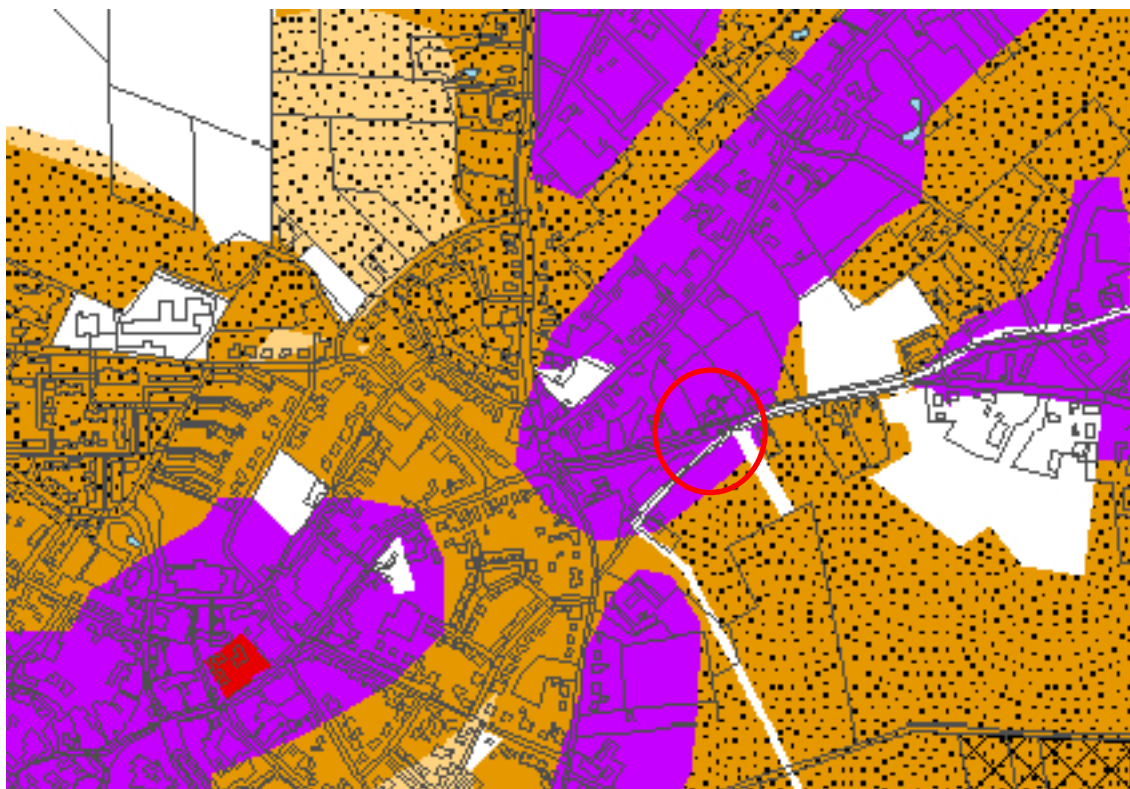
5.6 Archeologie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit. Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde "Gebied 3: gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen en linten". Het gaat hier om de oude en vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250m² en dieper gaan dan 0,30 m – mv.

Het voorliggend plan voorziet in een in pandige splitsing van de bestaande bebouwing. Er is derhalve geen sprake van enige vorm van bodemverstoring. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden bij eventuele toekomstige ontwikkelingen/ingrepen is het volledig plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (signaalfunctie).



- 3. Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen) ←
- Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting

3. **Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.** Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

Uitsnede Archeologische beleidskaart

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

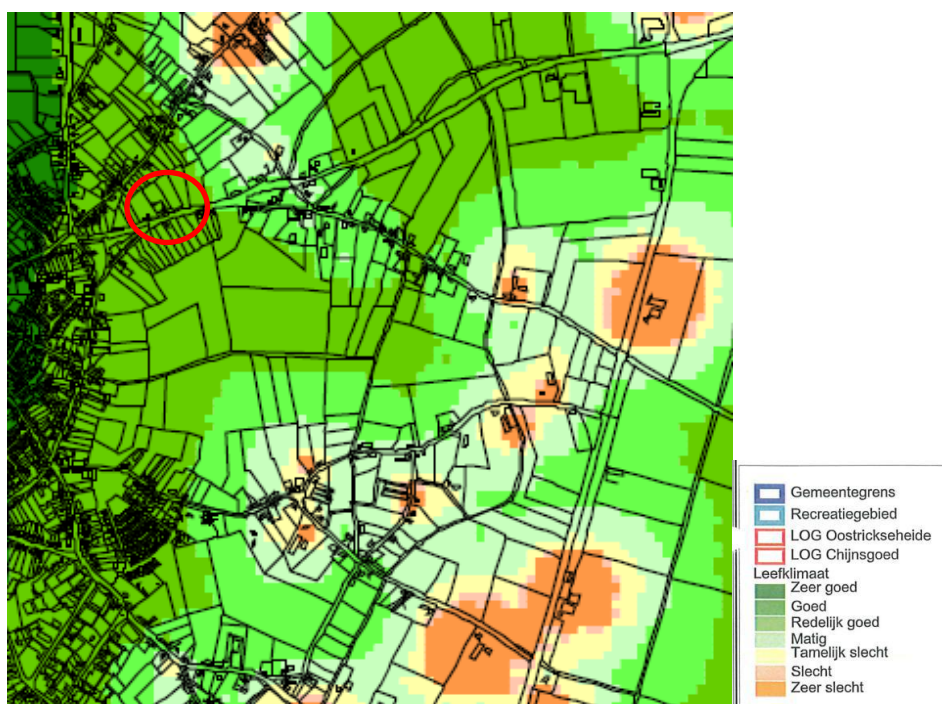
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De Boerenbondwinkel aan de overzijde van het plangebied, is het meest nabijgelegen bedrijf. Volgens de VNG-uitgave geldt voor dit type bedrijven (SBI-47) een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 1). Aan deze afstand wordt voldaan. Voor het overige zijn in de directe nabijheid geen bedrijven gelegen.

In de directe omgeving van de plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf met de aanduiding intensieve veehouderij is op ruim 280 meter afstand gelegen. Gezien de afstand en het feit dat er reeds meerdere geurgevoelige bestemmingen dichterbij dit agrarisch bedrijf zijn gelegen zal de onderhavige woningsplitsing geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de veehouderijen.

Uit de kaart behorende bij de Geurverordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck (vastgesteld 15 april 2008) blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed leefklimaat.



Uitsnede kaart Verordening Geurhinder en Veehouderij

Aan de Laarstraat 4 en 5 is een schutterij gelegen. Deze schutterij valt onder SBI-code 931.8 (schietinrichting zijnde een buitenbaan met voorzieningen en schietbomen) als bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Voor geluid is een richtafstand van 300 m aanbevolen. De planlocatie is binnen deze afstand gelegen.

Twee bestaande woningen zijn reeds dichterbij de schutterij gelegen dan de onderhavige woning. Omdat deze bestaande woningen reeds bepalend zijn voor de milieuruimte van de schutterij, brengt

de onderhavige woning geen beperking met zich mee voor de toekomstmogelijkheden van de schutterij.

Voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat van de voorziene woning wordt opgemerkt dat voorschriften zijn verbonden aan het gebruik van de schutterij. Het betreft onder meer het voorschrift dat schieten op schietbomen alleen is toegestaan op zaterdagen tussen 17:30 uur en 19:00 uur en enkel van 1 april tot 15 oktober. Verder is schieten op schietbomen door meerdere personen tegelijk niet toegestaan. Deze voorschriften zijn verwerkt in de gemeentelijke verordening aangaande traditioneel schieten.

Voor gevaar is in de VNG-brochure een richtafstand van 500 meter aanbevolen. De onderhavige woning is voorzien ten noordoosten van de schutterij. Dit terwijl er sprake is van een zuidoostelijke schietrichting van de schutterij. Verder behoort door het gebruik van schietbomen met een kogelvanger slechts een beperkt gebied rondom de schietboom zelf tot onveilige zone.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggend plan uit een oogpunt van geluid en gevaar in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Dit wijzigingsplan is ingevolge artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgebouwd conform het vigerende moederplan “Buitengebied”.

In de bijgaande plantoelichting is met name de toetsing aan de wijzigingsregels van belang. Tevens is getoetst aan de actuele relevante wet- en regelgeving. Echter, de primaire beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het moederplan.

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van de bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Herziening Buitengebied” (bestemming ‘Wonen’ en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’).

Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

- Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.

- Afwijken van de bouwregels:

Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

- Specifieke gebruiksregels:

Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.

- Afwijken van de gebruiksregels:

Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Wonen (artikel 3):

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid. De toegestane lichte bedrijvigheid is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Ter plaatse is de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" opgenomen. Er zijn derhalve 2 wooneenheden toegestaan op het onderhavige perceel.

Herbouw van de (planologisch) bestaande woningen is enkel toegestaan indien dit plaatsvindt op de bestaande fundamenteën, in de (voormalige) voorgevelrooilijn, de bouwwijze niet afwijkt van de oorspronkelijke woningen en geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen cultuurhistorische waarde. Voor wat betreft het laatste wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 4)

De voor "Waarde – Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Bij rechte mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m²; bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend – zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels – worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht.

In de overige gevallen mag enkel, conform de primaire bestemming, worden gebouwd indien voldoende vast is komen te staan dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Algemene aanduidingsregels (artikel 6):

In dit artikel wordt een beschrijving gegeven van de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen deze zone mogen de gronden niet worden gebruikt in strijd met de provinciale milieuverordening voor wat betreft het onderdeel grondwaterbeschermingsgebied.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7):

Hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en wethouders ex artikel 2.1 sub c Wabo kunnen afwijken van de regels. In dit geval is een bevoegdheid opgenomen voor gebouwen van openbaar nut, bed&breakfast en informatieborden.

Algemene procedureregels (artikel 8):

Hierin wordt de procedure gevolgd moet worden in geval van toepassing van de nadere eisen regeling.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 9):

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 10):

Dit artikel geeft de titel van het wijzigingsplan aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Voor wat betreft de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de hoofdbestemming 'Wonen' gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' (sw-wb). Voorts is opgenomen de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Het perceel is voorzien van een aanduiding welke aangeeft dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de “bouw” van één extra woning mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptwijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap de Dommel
- Monumentencommissie gemeente Cranendonck
- Provincie Noord-Brabant
- Buurtbeheer Budel
- Brabant Water

Van zowel de Monumentencommissie als Buurtbeheer Budel is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen. Hieruit mag geconcludeerd worden dat deze overlegpartners kunnen instemmen met het voorliggend wijzigingsplan.

Het Waterschap de Dommel heeft in haar reactie aangegeven dat het plan geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en de directe omgeving. Dit omdat het plan voorziet in een in pandige splitsing van een bestaande woonboerderij. Het afvalwater en vuilwater wordt gescheiden van elkaar aangeboden aan het bestaande gemengde rioolstelsel. Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om de toename van hemelwater te verwerken. Het Waterschap heeft derhalve ingestemd met het wijzigingsplan. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp wijzigingsplan.

Brabant Water heeft in haar reactie aangegeven dat het voorliggend plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Ter overweging wordt meegegeven om het nieuwe woongedeelte te voorzien van een eigen nutsvoorziening.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp wijzigingsplan.

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het voorontwerp wijzigingsplan in strijd is met de Verordening ruimte 2012.

Gelet op de doeleindenomschrijving in planartikel 3.1 onder c (bestemming wonen), wordt ingezet op behoud en/of herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van een beeldbepalend pand. Planartikel 3.3.3 maakt herbouw (onder voorwaarden) mogelijk waarbij een afweging van de

cultuurhistorische waarden ontbreekt. Hierdoor worden de cultuurhistorische waarden naar mening van de provincie. Er wordt geadviseerd om een passende aanduiding op te nemen en de herbouwmogelijkheid mede te koppelen aan criteria ter bescherming van de cultuurhistorische waarde.

Deze reactie heeft aanleiding gegeven tot de volgende aanpassingen van het voorontwerpwijzigingsplan:

- de verbeelding is aangevuld met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' (sw-wb);
- artikel 3.1.c van de planregels is gewijzigd in "behoud en/of herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij'";
- artikel 3.3.3 is aangevuld met sub f.: geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen cultuurhistorische waarde. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 7 februari tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode geen zienswijzen naar voren gebracht.

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 3

Vaststellingsbesluit