

Wijzigingsplan (vastgesteld)

Loozerdijk 10
te Budel-Schoot

Moederplan bp Buitengebied (2009)

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPBG3041.VAS1

Fase: vastgesteld

Versie: 22 december 2015

Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING.....	3
1.1 AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 BESCHRIJVING INITIATIEF	5
2.2 PARKEREN	7
3 TOETSING WIJZIGINGSREGELS.....	8
4 BELEIDSKADER	11
4.1 RIJKSBELEID	11
4.2 PROVINCIAAL BELEID	12
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	17
5 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	20
5.1 BODEM	20
5.2 GELUIDHINDER WEGVERKEERSLAWAAI	20
5.3 LUCHTKWALITEIT	20
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	22
5.5 WATER	23
5.6 ARCHEOLOGIE	23
5.7 GEURHINDER	25
5.8 OVERIGE HINDERLIJKE BEDRIJVGHEID	26
5.9 FLORA EN FAUNA	26
6 JURIDISCHE ASPECTEN.....	27
6.1 ALGEMEEN	27
6.2 TOELICHTING OP REGELS.....	27
6.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	29
7 UITVOERBAARHEID	30
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
BIJLAGEN	32
I BESLUIT GS SANERING.....	32
II AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	34
III GEURBEREKENING V-STACKS.....	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 11 december 2014 is namens de perceelseigenaar een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de splitsing van de bestaande langgevelboerderij aan de Loozerdijk 10 in twee wooneenheden.

Bij principebesluit van 10 februari 2015 heeft het college van de gemeente Cranendonck besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het verzoek middels het opstarten van de benodigde procedure.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel Loozerdijk 10 te Budel-Schoot en ligt in het buitengebied ten zuiden van de kern Budel-Schoot. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummer 782 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 5.000m².

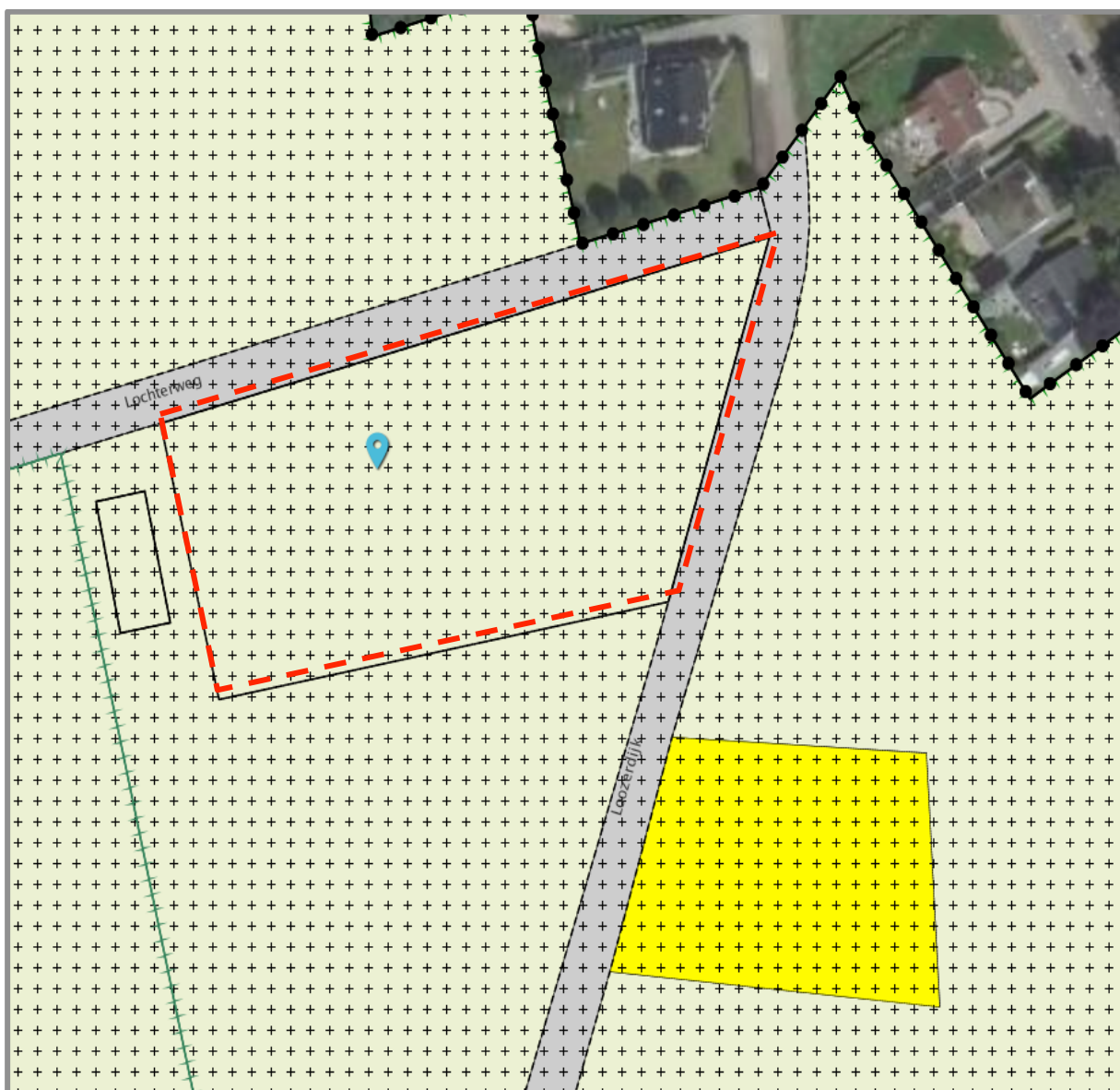
In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: 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 Loozerdijk 10 heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Verder is het perceel voorzien van de aanduidingen 'bouwvlak', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied. Ingevolge de planregels is het perceel primair bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Binnen het aangeduid bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' (rood=plangebied)

Artikel 3.9.3 van de bijbehorende planregels geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. In hoofdstuk 3 van deze toelichting komen de bijbehorende wijzigingsregels uitgebreid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving initiatief

De bestaande woonboerderij op het perceel Loozerdijk 10 betreft een zogenaamde langgevelboerderij. Een woonboerderij wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als 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 bouwkenmerken van de oude Brabantse boerderijtypes waarbij de totale bouwmassa is opgedeeld in een woon- en stalgedeelte. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande foto's.

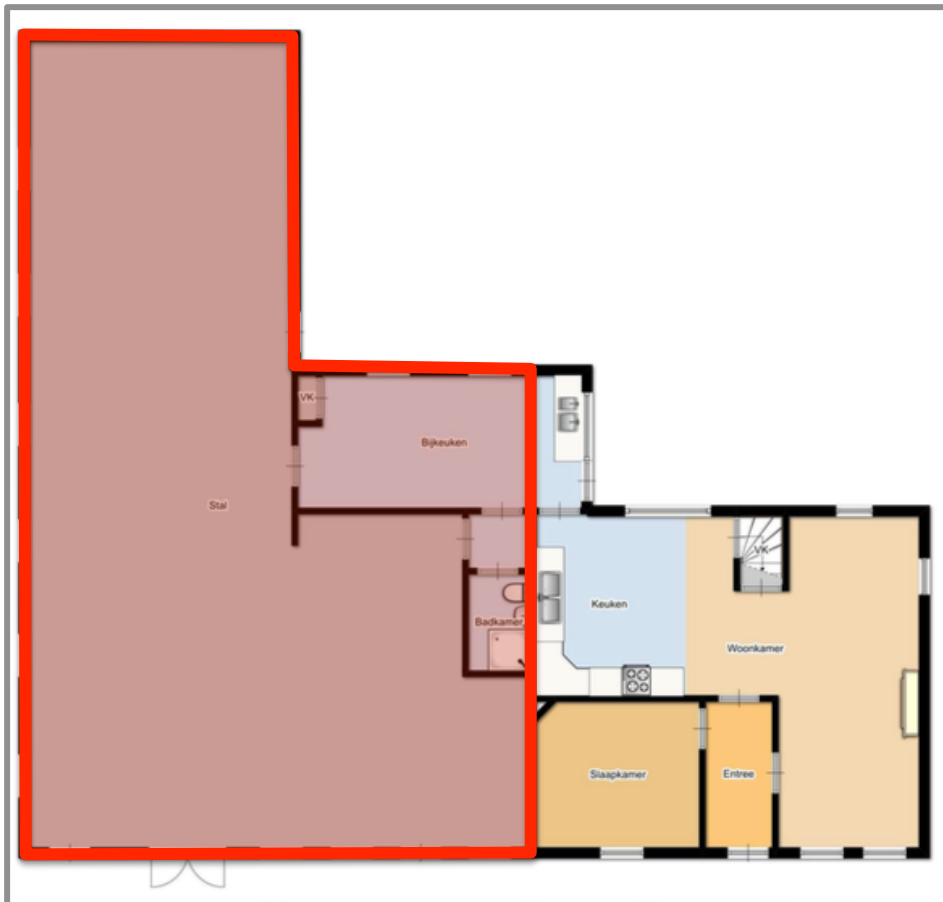


Figuur 3: foto's oorspronkelijke langgevelboerderij

Het voorliggend initiatief voorziet in de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de toevoeging van een wooneenheid middels een splitsing van de bestaande langgevelboerderij. Het oorspronkelijk woondeel blijft nagenoeg ongewijzigd. Het voormalig staldeel wordt in de nieuwe situatie verbouwd tot een zelfstandige wooneenheid. Naast de renovatiewerkzaamheden aan de gehele langgevelboerderij hebben de bouwwerkzaamheden betrekking op het verbouwen van het staldeel tot wooneenheid en het verrichten van beperkte gevelaanpassingen voor het creëren van voldoende daglichttoetreding in de nieuwe wooneenheid. De bestaande karakteristiek en verschijningsvorm wordt hierbij niet aangetast. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande afbeeldingen. Beide woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Loozerdijk.



Figuur 4a: indeling bestaande situatie



Figuur 4b: indicatieve nieuwe situatie (rode arcering = nieuwe wooneenheid)

Om de aanwezige architectonische waarden te beschermen is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van het aanwezige beeldbepalend pand. Om te voorkomen dat de gesplitste langgevelboerderij in de toekomst vervangen gaat worden door 2 reguliere eengezinswoningen zijn in de planregels voorwaarden gesteld aan herbouw van de woning. Zo is bepaald dat herbouw moet plaatsvinden op de bestaande fundamenteën, de voorgevel wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevellijn, de bouwwijze/typologie niet mag afwijken van de oorspronkelijke woning en dat geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden. Aangaande het laatste aspect moet wederom advies worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

2.2 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een tussen/hoek koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'buitengebied' bedraagt minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruimte bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De daadwerkelijke aanleg van deze parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels van voorliggend wijzigingsplan en tevens middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3 Toetsing wijzigingsregels

In artikel 3.9.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de bevoegdheid geeft de bestemming te wijzigen in 'Wonen' waarbij woningsplitsing tevens is toegestaan. De in dit artikel opgenomen wijzigingsregels luiden als volgt:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de betreffende locatie niet aannemelijk is;
- b. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- 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 worde gesplitst;
- h. de splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning;
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan, met inachtneming van het volgende:
 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd / blijven staan, tot een maximum aan bijgebouwen, zowel aangebouwd als vrijstaand van 200m²;
 2. sloop van de in bijlage 2 opgenomen beeldbepalend panden en monumentale panden is niet toegestaan;
 3. een grotere oppervlakte kan niet worden toegestaan indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de RvR regeling, sloopsubsidie is gekregen op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of de regeling 'Tegenprestatie Buitengebied in Ontwikkeling';
 4. de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- m. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, danwel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- n. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 3.1 en 3.2 omschreven waarden.

Ad a.

De gronden en de ter plekke aanwezige bebouwing is het verleden in gebruik geweest ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Op dit moment staat de bebouwing al geruime tijd leeg en in de verkoop. De overtollige, voormalige bedrijfsbebouwing is door de eigenaar in het recente verleden gesloopt. Tevens is de milieuvergunning ingetrokken.

Ad b.

Het onderhavige perceel is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied maar in het extensiveringsgebied.

Ad c.

De woningsplitsing vindt plaats door middel van een inpandige verbouwing. De woningen worden daarmee gerealiseerd binnen de bestaande oppervlakte van de langgevelboerderij.

Ad d.

De bestaande woning betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning met een in de bouwmassa opgenomen voormalige bedrijfsruimte die samen een geïntegreerde eenheid vormen; het woon- en bedrijfsgedeelte zijn aan elkaar verbonden. De voorgestane ontwikkeling betreft primair een inpandige splitsing. De bestaande gevels blijven nagenoeg ongewijzigd waardoor het visuele onderscheid tussen de oorspronkelijk bedrijfswoning en het stalgedeelte onaangetast blijft.

Ad e.

De extra woning wordt gecreëerd middels een inpandige splitsing. Er is geen sprake van een vervangende nieuwbouw van de bestaande langgevelboerderij. Op de bijbehorende verbeelding komen de contouren van het bouwvlak nagenoeg overeen met de buitenmuren van de langgevelboerderij. Hierdoor is het niet mogelijk om de bestaande situering van het hoofdgebouw te wijzigen.

Ad f.

De onderhavige langgevelboerderij aan de Loozerdijk 10 1 te Budel-Schoot is in de bedoelde bijlage opgenomen als beeldbepalend pand.

Ad g.

De langgevelboerderij wordt gesplitst in twee woningen. Dit is juridisch-planologisch geregeld middels de aanduiding 'maximum aantal woning (2)'.

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 benodigde woningbouwcontingent ten behoeve van de onderhavige toevoeging (één wooneenheid) is reeds door de gemeente Cranendonck gereserveerd.

Ad i.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de milieuparagraaf in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Ad j.

De bepaling is overgenomen in de bouwregels van voorliggend wijzigingsplan.

Ad k.

Volgens consistent beleid van de gemeente Cranendonck is bij woningsplitsing nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde. Ook in de bestaande situatie is de woonfunctie reeds toegestaan.

Ad l.

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

Ad m.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.7 (Geurhinder) van deze toelichting.

Ad n.

De onderhavige ontwikkeling doet geen onevenredige afbreuk aan de ter plekke aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Beleidsmatig is woningsplitsing enkel mogelijk in het kader van het behoud van de betreffende langgevelboerderij. Daar primair sprake is van een inpandige verbouwing wordt de huidige karakteristiek niet aangetast. Voor wat betreft de landschappelijke waarden wordt opgemerkt dat het onderhavige perceel op basis van de agrarische bestemming volledig bebouwd kan worden. Middels voorliggende bestemmingswijziging wordt deze bebouwingsmogelijkheid wegbestemd en een verdere verstening ter plekke voorkomen. Dit draagt in positieve zin bij aan de kwaliteit van het landschap.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- * Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- * Kustfundament;
- * Grote rivieren;
- * Waddenzee en waddengebied;
- * Defensie;
- * Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- * Rijkswaardwegen;
- * Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- * Elektriciteitsvoorziening;
- * Ecologische hoofdstructuur;
- * Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- * IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- * Veiligheid rond rijkswaardwegen;
- * Verstedelijking in het IJsselmeer;
- * Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit wijzigingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

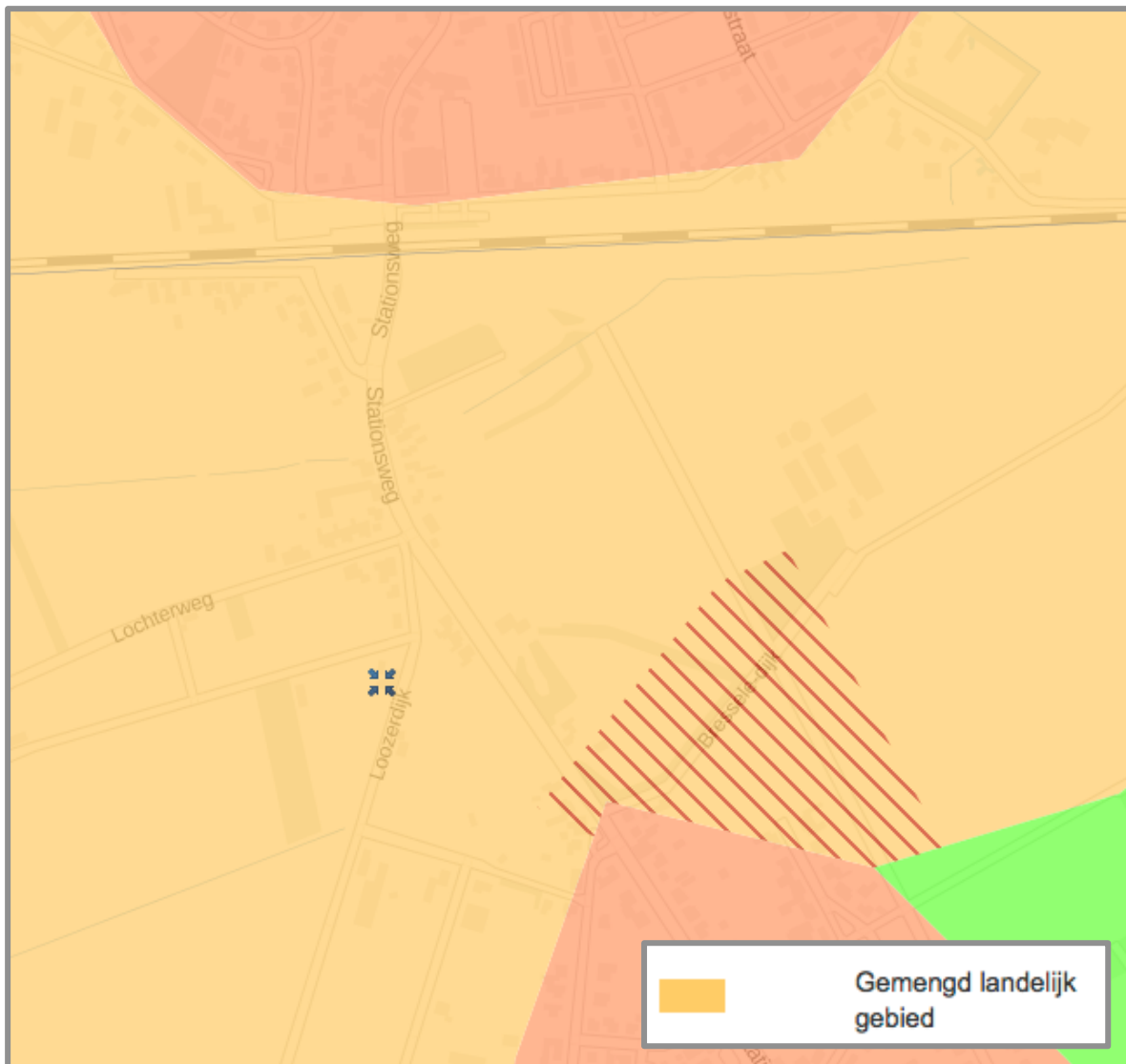
Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ingevolge de huidige jurisprudentie ligt de grens om bij de bouw van woningen te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling bij 7 woningen. Het voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één wooneenheid middels splitsing van een bestaande langgevelboerderij en wordt daarmee niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De zogenoemde SER-ladder is derhalve niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SvRO) vastgesteld. De herziening is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Het plangebied is gelegen op korte afstand van de kern Budel-Schoot (kern in het landelijk gebied) en is op de structurenkaart aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 5 op de volgende pagina.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. 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. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.



Figuur 5: uitsnede Structurenkaart SvRO

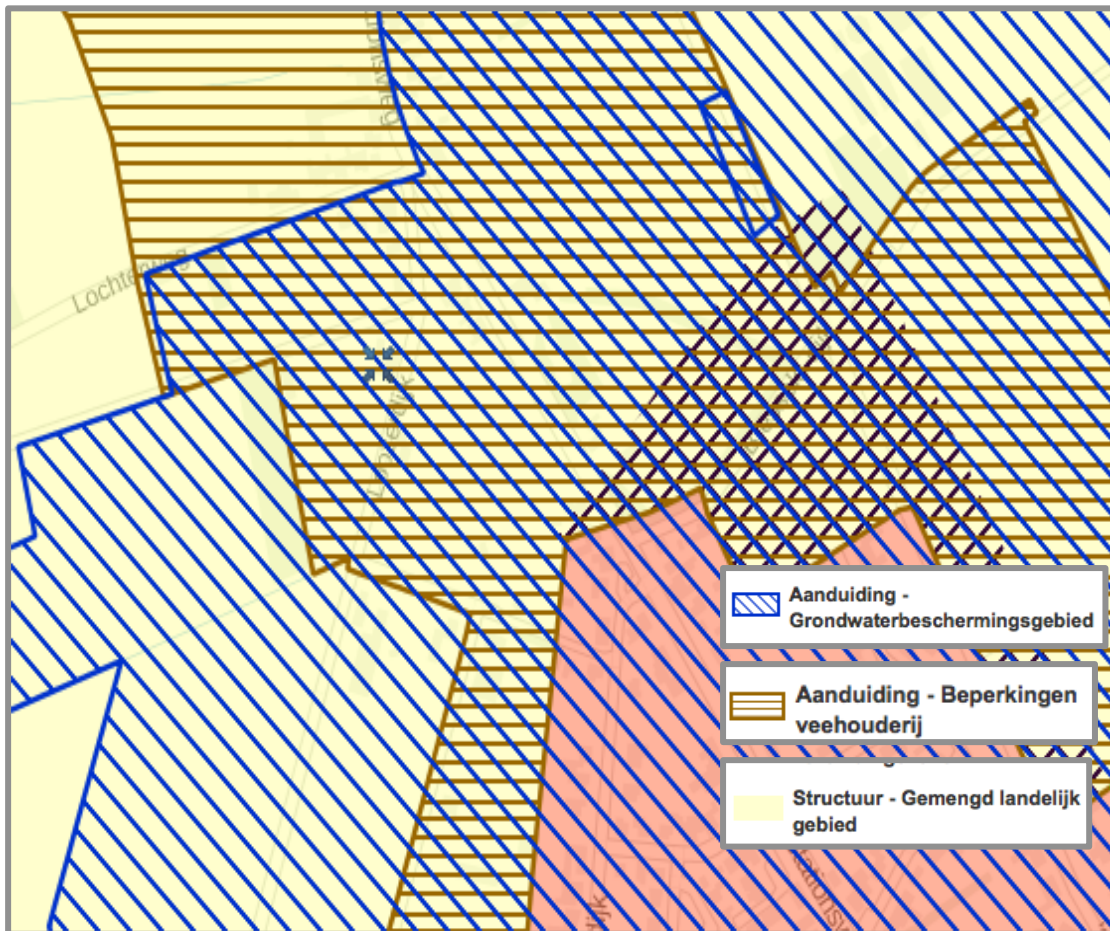
De voorgestane functiewijziging naar wonen en de bijbehorende woningsplitsing betreft een ontwikkeling welk aanvaardbaar is binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Er is sprake van het benutten van een zogenoemde vrijkomende locatie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 (VR2014) vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de VR2014 op onderdelen te wijzigen.

In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

De planlocatie is op basis van de integrale plankaart gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' en 'grondwaterbeschermingsgebied'. Op een afstand van circa 178 meter is de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' (kern Budel-Dorplein) gelegen. Ter beeldvorming wordt verwezen naar afbeelding 6 op de volgende pagina.



Figuur 6: uitsnede integrale plankaart VR2014

Binnen het gemengd landelijk gebied is bestemmingswijziging van een (voormalige) bedrijfswoning naar burgerwoning onder voorwaarden mogelijk. Overtollige bebouwing moet worden gesloopt en er mag geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op het behoud van de bebouwing en geldt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) in meerdere woonfuncties. Voorwaarde is dat met deze splitsing het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. Om welke cultuurhistorische bebouwing het gaat heeft de gemeente Cranendonck aangetoond middels bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In deze bijlage is een overzicht opgenomen van de adressen van de monumenten en beeldbepalende panden in het buitengebied die een bijzondere waarde hebben daar sprake is van historische bouwkunst.

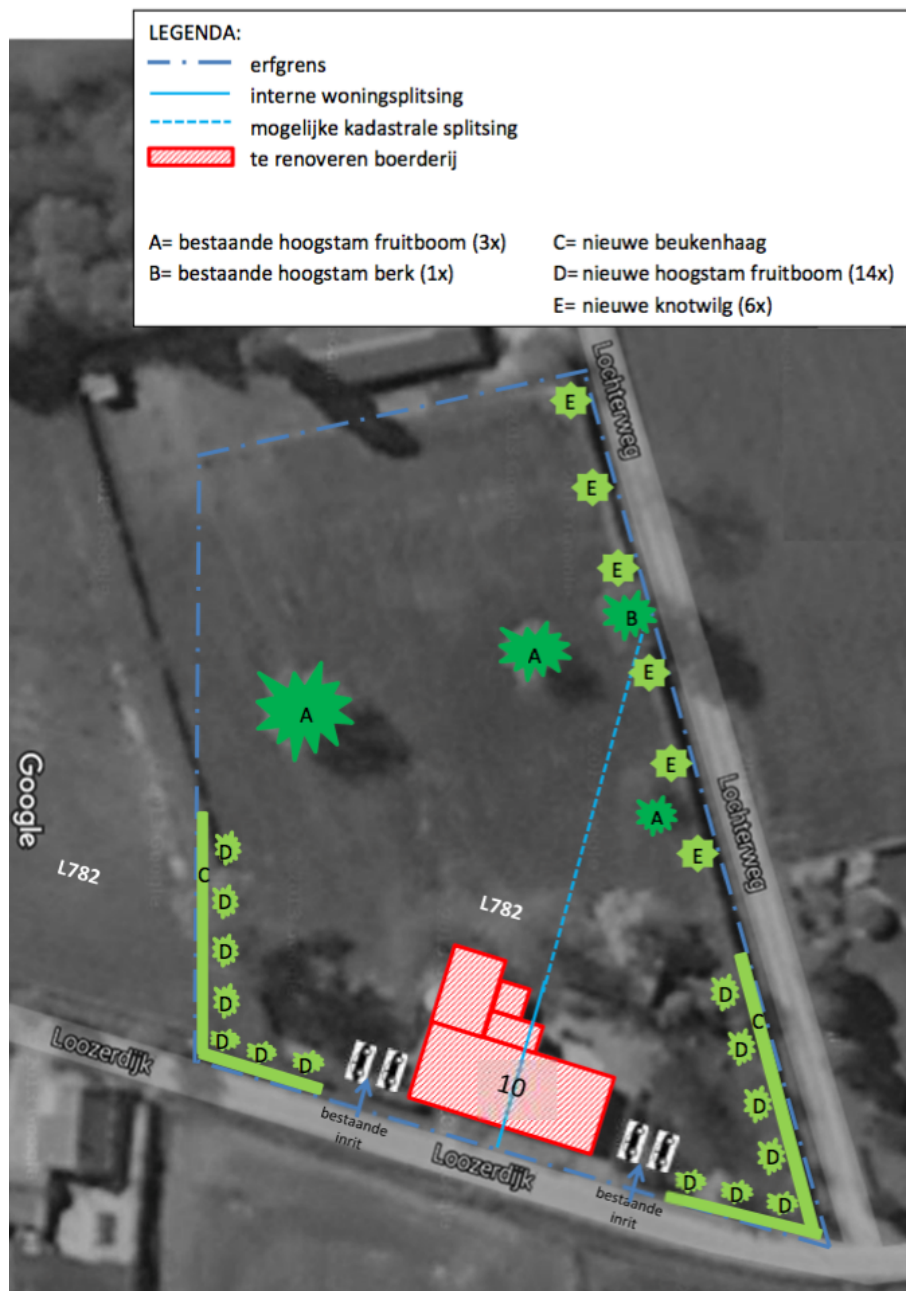
De onderhavige langgevelboerderij aan de Loozerdijk 10 te Budel-Schoot is opgenomen in het voornoemde overzicht van voor het buitengebied waardevolle boerderijgebouwen. De extra wooneenheid wordt gecreëerd middels een inpandige splitsing waarbij de kenmerkende waarde van een langgevelboerderij (visueel onderscheid tussen voormalig woon- en staldeel) behouden blijven. Het creëren van een tweede woning in het voormalig staldeel zal bijdragen aan de instandhouding van dit pand (economisch sterke functie). Hiermee wordt voldaan aan artikel 7.7, lid 3, sub b van de VR2014.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met de splitsing in twee wooneenheden van de onderhavige langgevelboerderij is het behoud en herstel van deze waardevolle bebouwing gediend. Omdat het hier gaat om een kwaliteitsverbeterende ingreep van de ter plekke aanwezige (cultuurhistorische) waarden, kan dit behoud ingezet worden t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap. De extra wooneenheid gaat een verdere verpaupering tegen van de onderhavige, voor het buitengebied kenmerkende langgevelboerderij en draagt daarmee in positieve zin bij aan de (cultuurhistorische) belevingswaarde ter plekke. Voorliggend wijzigingsplan voorziet tevens in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De bij de bestemming 'Agrarisch' behorend bouwvlak heeft een omvang van circa 4.700m² en kan op basis van de bijbehorende planregels volledig worden bebouwd. Het bouwvlak bij de nieuwe woonbestemming volgt de contouren van de bestaande langgevelboerderij (woondeel, staldeel, aanbouw). Buiten het bouwvlak is per woning 90m² aan bijgebouwen toegestaan. De totale bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie bedraagt circa 450m². Er ontstaat derhalve een substantiële afname (4.250 m²) aan bebouwingsmogelijkheden. Het saneren c.q. wegbestemmen van deze bebouwingsmogelijkheden voorkomt een verdere verstening van het buitengebied. Hiermee wordt ter plekke een enorme kwaliteitswinst behaald.

Het is wenselijk om ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te kunnen bereiken dient ten behoeve van het onderhavige initiatief een goede landschappelijke inpassing geleverd worden. Deze wordt gerealiseerd in de vorm van de aanplant van gebiedseigen beplanting zoals beukenhaag, hoogstam fruitbomen en knotwilgen. Zodoende wordt de reeds bestaande bebouwing zorgvuldig landschappelijk ingepast en ontstaat er een zachter en groener beeld. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 7.

De daadwerkelijke uitvoering van het inpassingsplan is gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. In de planregels wordt bepaald dat de landschappelijke inpassing uiterlijk binnen 9 maanden na de realisatie dient te zijn aangelegd en in stand dient te worden gehouden. Indien dit niet gebeurt kan de gemeente handhavend optreden door het gebruik van de ontwikkeling op te schorten tot de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd. Het inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1 van de planregels.



Figuur 7: landschappelijke inpassing Loozerdijk 10 te Budel-Schoot

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is een berekening gemaakt van de investering die, naast de landschappelijke inpassing, gedaan moet worden in maatregelen voor verbetering van het landschap. Deze berekening is bepaald op basis van de regel dat ten minste 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de planologische maatregel geïnvesteerd dient te worden in landschappelijke kwaliteit. De berekening ten aanzien van het voorliggend wijzigingsplan ziet er als volgt uit:

Huidige waarde plangebied

Agrarisch bouwvlak:	5.000 m ²	x	€25,-	€ 125.000,-
---------------------	----------------------	---	-------	-------------

Waarde plangebied na realisatie van het plan

Wonen tot 1.000 m ² :	1.000 m ²	x	€220,-	€ 220.000,-
Tuin boven 1.000 m ² :	4.000 m ²	x	€25,-	<u>€ 100.000,-</u> +
				€ 320.000,-

Waardevermeerdering

De waardevermeerdering bedraagt: 320.000-125.000= €195.000,-. Hiervan dient conform de landschapsinvesteringsregeling 20% ingezet te worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. Dit komt neer op **€39.000,-**.

Kwaliteitsverbeteringen

- Reeds gesloopte stallen: 120 m² x €25,00 € 3.000,-
- Inrichting en beheer groen boven de basiskwaliteit (landschappelijke inpassing):
bomen:
aanleg: 20 stuks x €60,62 €1.212,-
onderhoud 10 jaar: 20 stuks x €53,40 € 1.060,-
hagen:
aanleg: 500 stuks x €1,28 € 640,-
onderhoud 10 jaar: 100 m² x €11,70 € 1.170,-
- Naast sloop van de stallen en de aanleg van groen bestaat de kwaliteitsverbetering ook uit het behouden van de historische langgevelboerderij, door de gemeente aangeduid als beeldbepalend pand. Deze kwaliteitsverbetering is lastiger in geld uit te drukken. In feite kan deze gebaseerd worden op de noodzakelijk kosten voor renovatie, bestaande uit o.a.:
gevel met kozijnen: € 25.000,-
dak: € 15.000,- +
€ 47.082,-
- Naast bovengenoemde kostenposten zullen er ook kosten gemaakt worden voor het verwijderen van de giersleuven in de stallen en noodzakelijke aanpassingen in de fundering.

Er wordt in totaal minimaal **€47.082,-** aan kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Dit overstijgt ruim de vereiste bijdrage van 20%.

4.3 Gemeentelijk beleid

Visie Cranendonck 2009-2024

De gemeente Cranendonck focust zich de komende vijftien jaar vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Voor het thema Wonen en Leven richt de gemeente zich op de volgende focuspunten:

- Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck.
- Het behouden en versterken van het 'eigene' 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.

- Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen; wel zorgen voor een bepaalde 'ondergrens' in elke kern om de cohesie in de kernen te versterken
- Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen.
- Het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het 'welzijn' van inwoners/recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven te vergroten.
- Het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden (hierbij het accent leggen op mensen die in Cranendonck komen wonen én werken en het aantrekken van kenniswerkers die in de regio Eindhoven werken).

Het voorliggend initiatief betreft een particulier initiatief, is afgestemd op de behoefte voor de kern Budel-Schoot en draagt bij aan het rustieke karakter van het buitengebied.

Woonvisie 2012-2022

De gemeente Cranendonck heeft in november 2012 de Woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

De Woonvisie geeft de volgende beleidsdoelen:

1. behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. een goed vestigings- en leefomgeving voor de categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. kwaliteit en duurzaamheid is uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. iedere kern behoudt haar eigen karakter.

Bij het opstellen van het bijbehorende woningbouwprogramma 2012-2022 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. stimuleren van sociale cohesie door gemêleerd woningaanbod;
2. voldoende aanbod voor starters, gezinnen een gezinshuishoudens en ouderen;
3. stimuleren van eigen woningbezit en particulier initiatief;
4. grote kernen bieden ruimte voor groei;
5. in de kleine(re) kernen vindt afronding van de kernen plaats voor zover ze een toegevoegde waarde hebben voor de betreffende kern. Daarnaast is er ruimte voor particulier initiatief;
6. levensloopbestendigheid van nieuwbouw en transformatieplannen is uitgangspunt. Slimme initiatieven in relatie met WMO en duurzaamheid hebben voorrang bij de uitbreidingsplannen Budel-Noord en de Neerlanden;
7. ruimte voor het ombouwen van winkelpanden naar woonhuizen;
8. bouwplannen hebben een landelijke, groene en kwalitatief hoge, uitstraling;

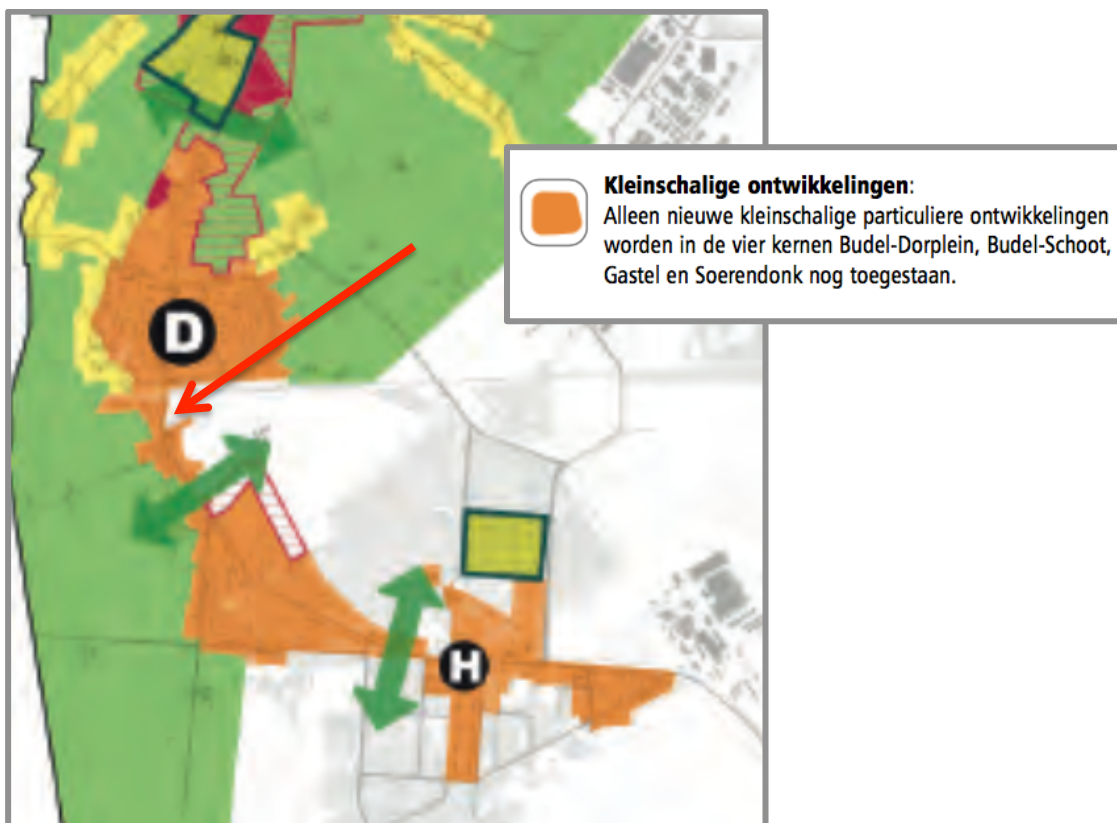
In de Woonvisie woningbouwprogramma 2012 -2022 zijn voor particuliere plannen 80 eenheden gereserveerd. De toevoeging van één woning past binnen het nog beschikbare contingent. Gebruik maken van bestaande bouw door middel van boerderijsplitsingen en andere particuliere initiatieven die zorgen voor een kwaliteitsimpuls worden gestimuleerd. Er worden geen nieuwe bouwprojectplannen opgepakt.

Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

In deze Structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. De Structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De input hiervoor wordt gegeven door de Strategische Visie. De Structuurvisie moet dan ook gezien worden als een ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie. De voornaamste doelen voor de Structuurvisie zijn:

- definiëren van de gewenste ruimtelijk ontwikkeling van de gemeente Cranendonck;
- onderbouwen van de programmatische keuzes;
- bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

De Structuurvisie is opgebouwd aan de hand van een zestal thema's. Het wensbeeld bij het thema 'Ontwikkelen naar Schaal - Wonen en Leven' omschrijft dat de kernen hun eigen karakter dienen te behouden. De planlocatie is op basis van de themakaart gelegen binnen de zone 'kleinschalige ontwikkelingen'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.



Figuur 8: uitsnede themakaart 'Ontwikkelen naar schaal' (pijl naar planlocatie)

Binnen de aanduiding 'Kleinschalige ontwikkelingen' is het voor het behoud van de karakteristieke agrarische panden mogelijk om deze naar andere woonvormen om te zetten. Deze oude (voormalige) agrarische gebouwen zijn karakteriserend voor het buitengebied en dienen dan ook behouden te blijven. Het is mogelijk dat deze gebouwen worden omgevormd tot meerdere eengezinswoningen. Het voorliggend initiatief sluit hier bij aan.

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

De nieuwe, inpandig gesplitste woonboerderij volgt exact de buitenste contouren van de bestaande woonboerderij. Volgens consistent beleid van de gemeente Cranendonck is bij woningsplitsing nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van de chemische bodemgesteldheid bestaan dan ook geen directe belemmeringen voor de onderhavige ontwikkeling.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het gehele perceel is gesaneerd in samenspraak met Actief Bodembeheer De Kempen. Hierbij zijn de gronden gesaneerd tot de bodemfunctieklassering 'Wonen met siertuin'. De uitgevoerde sanering is door de provincie Noord-Brabant goedgekeurd. De beschikking van 10 december 2014 is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door Jacobs Ingenieurs (rapportnummer 15-029-rap01, d.d. 25 juni 2015) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, ten gevolge van het wegverkeer op de onderzochte wegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 44 dB. Geconcludeerd wordt dat het onderhavig initiatief niet wordt belemmerd vanuit akoestisch oogpunt.

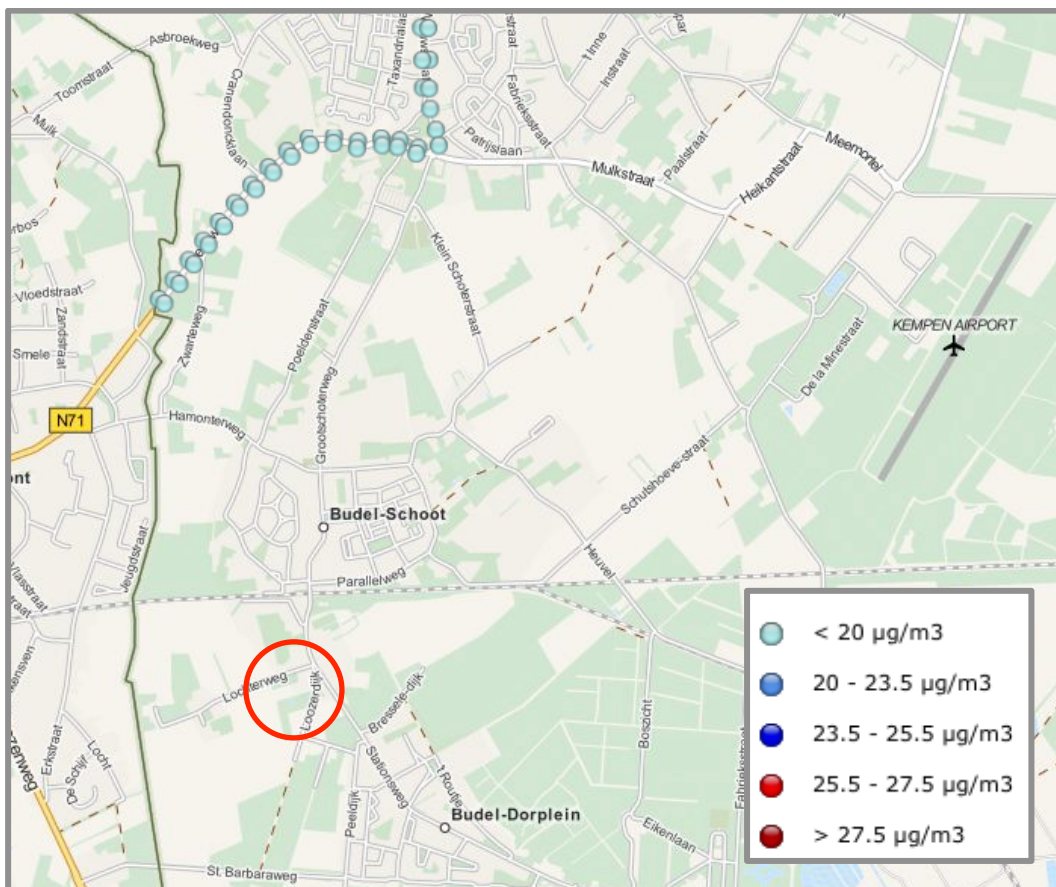
5.3 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. Toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen wordt in beginsel beperkt tot activiteiten die luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. 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 voorliggende 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.

Vanaf 1 januari 2015 dienen ruimtelijke plannen ook getoetst te worden aan de grenswaarde voor fijn stof $PM_{2,5}$. Voor de ruimtelijke ordening is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ van belang. Er worden op verschillende plaatsen in het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit $PM_{2,5}$ -metingen uitgevoerd. Op basis van de meetresultaten en berekeningen zijn grootschalige concentratiekaarten voor $PM_{2,5}$ opgesteld. Vanaf januari 2015 geldt er voor $PM_{2,5}$ een grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In figuur 9 staat de concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Grensweg. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor het omliggend gebied. Ter plaatse van de planlocatie is de concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ dermate klein dat deze opgenomen in de monitoringstool. Het is aannemelijk dat realisatie van één extra woning voor $PM_{2,5}$ niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit.

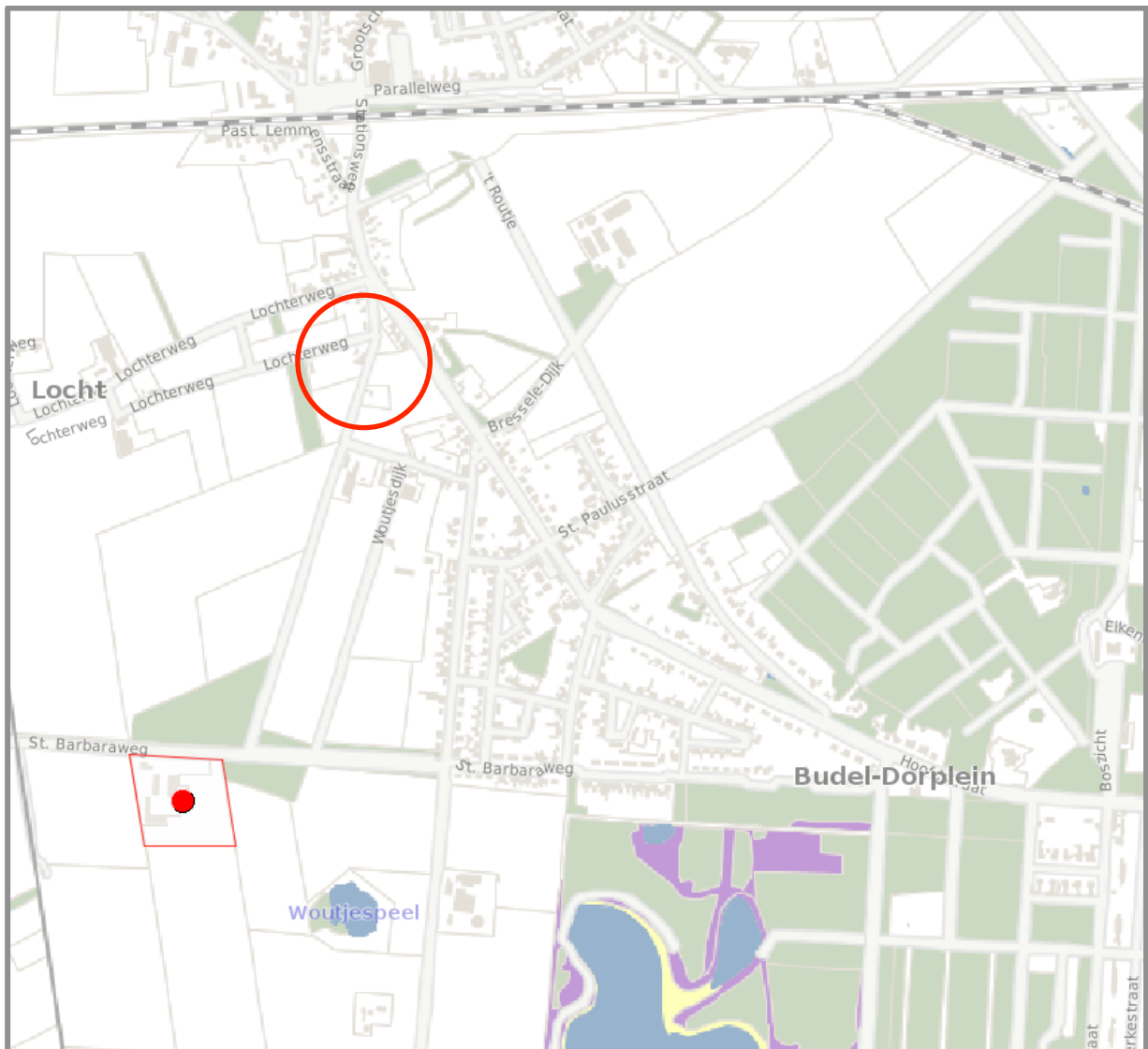


Figuur 9: uitsnede NSL-monitoringstool viewer $PM_{2,5}$ -concentratie (rode cirkel is planlocatie)

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 Nederland 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.



Figuur 10: uitsnede Risicokaart Nederland (rode cirkel is planlocatie)

Volgens de gegevens op de risicokaart is op een afstand van ruim 800m van de planlocatie een inrichting (St. Barbaraweg 121) met een bovengrondse propaantank aanwezig. Uit de bijbehorende rapportbeschrijving blijkt dat ter plekke sprake is van een veiligheidsafstand van 10m. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt opgemerkt dat het voorliggend wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van één extra woning. Dit zal niet leiden tot een essentiële toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied. Daarbij zijn de personendichtheden in het buitengebied in het algemeen laag.

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

De planlocatie ligt op een afstand van circa 400 meter van het spoortracé Weert-België en is hiermee buiten de veiligheidszone van het spoor. De planlocatie ligt wel binnen het invloedsgebied van het spoortracé. Echter, de invloed van één extra woning op het groepsrisico is verwaarloosbaar. Omdat dit formeel nodig is, wordt volledigheidshalve toch advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

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 bestemmingsplan voorziet in een gebruikswijziging van agrarisch (met bedrijfswoning) naar wonen. Daarbij wordt een extra wooneenheid gecreëerd middels een inpandige splitsing van de oorspronkelijke langgevelboerderij. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Daarentegen worden de planologische bebouwingsmogelijkheden bij het voormalig agrarisch bedrijf weggestemd. Met deze 4.250 m² is sprake van een substantiële afname van potentieel verhard oppervlak.

Aangezien er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak is zowel op basis van het beleid van het Waterschap als op basis van het gemeentelijk beleid geen plicht tot het realiseren van een beringsvoorziening.

Ter hoogte van de Loozerdijk 10 te Budel-Schoot is een drukrioolstelsel gelegen. Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie zal het huishoudelijk afvalwater hierop afgevoerd worden. Er is slechts sprake van een geringe toename van afvalwater. Het bestaande stelsel heeft voldoende capaciteit om deze toename te verwerken. Het hemelwater wordt, net als in de bestaande situatie gespuid en geïnfiltreerd op het eigen terrein.

Omdat de planlocatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, is voor het gehele plangebied de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Ingevolgde de bijbehorende planregels mogen ter plekke van deze aanduiding geen activiteiten worden ondernomen die in strijd zijn met de provinciale milieuverordening.

5.6 Archeologie

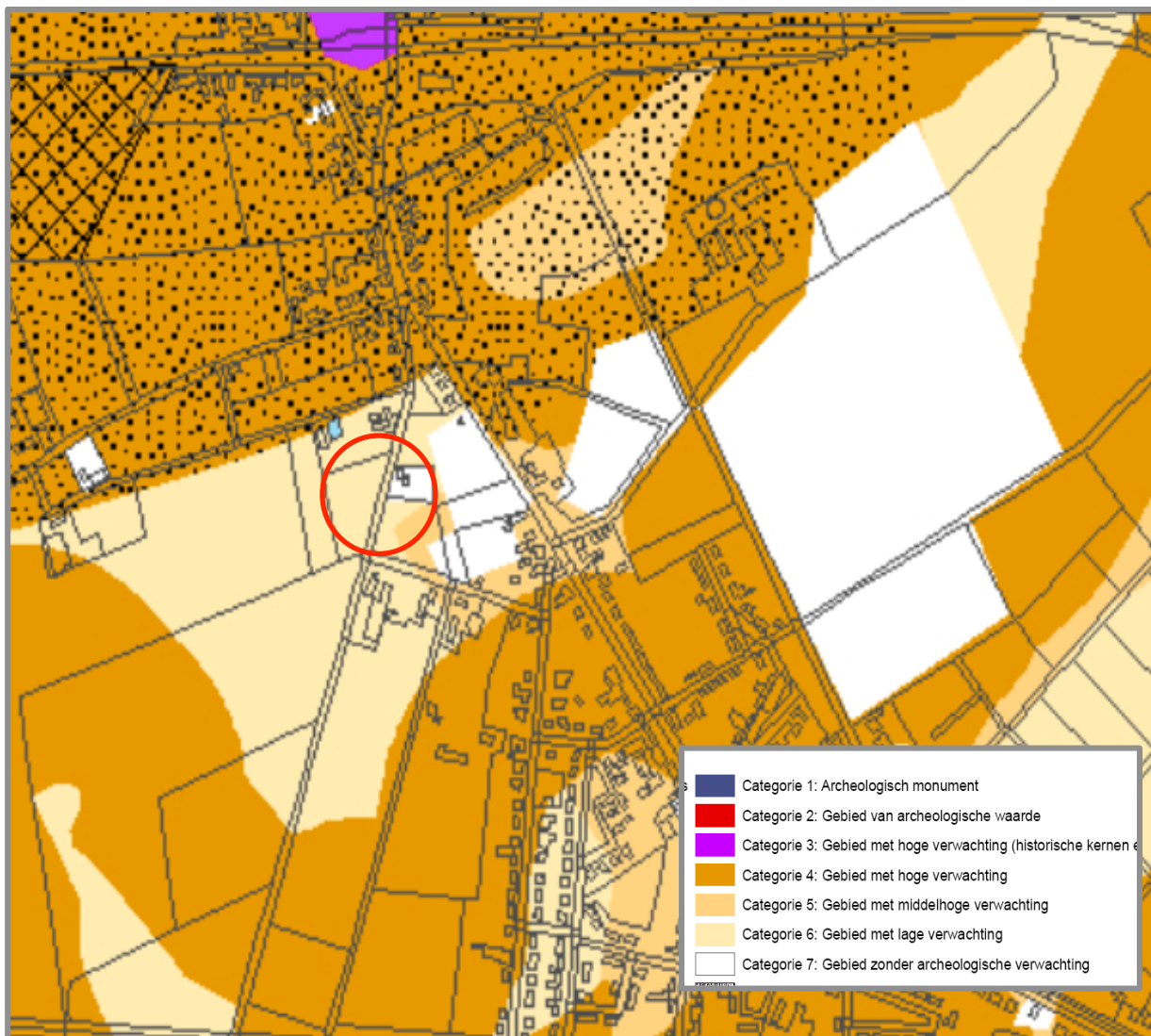
Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden,

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 6: gebied met een lage archeologische verwachting” (zie figuur 11). Het gaat hier om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen van projectgebieden die groter zijn dan 25.000m² en dieper gaan dan 0,4m onder het maaiveld.



Figuur 11: uitsnede Archeologische beleidskaart

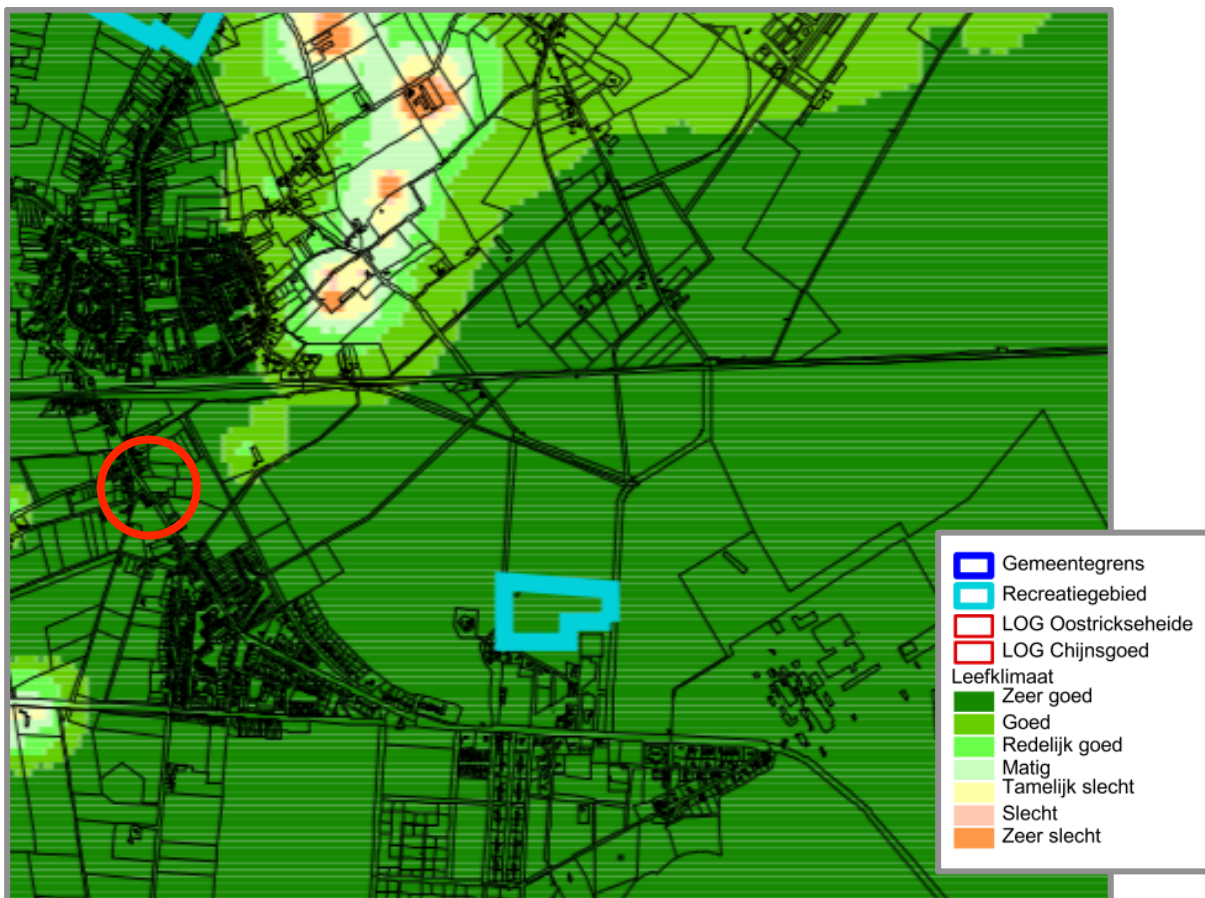
Aangezien het onderhavige plangebied “slechts” een omvang heeft van 5.000m² is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarbij komt het feit dat ter plekke reeds een bodemsanering heeft plaatsgevonden in het kader van het ABdK waarbij bodemverstoring heeft plaatsgevonden.

Volledigheidshalve is voor de planlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ opgenomen. Dit om de regels aangaande archeologie voor het overkoepelend bestemmingsplan Buitengebied dekkend te houden.

5.7 Geurhinder

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn twee veehouderijen gelegen: Loozerdijk 11 (schapen) en aan de Lochterweg 6 (vleesvee). In beide gevallen zijn reeds woningen op een kortere afstand van de betreffende agrarische bedrijven gesitueerd. Deze woningen zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijven. De nieuwe wooneenheid is op een grotere afstand gelegen en beknót de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven niet. Om meer inzicht te geven in de geurbelasting ter plekke is door A&D teken- en adviesbureau een berekening uitgevoerd met het programma V-Stacks. Deze berekening is opgenomen als bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat ruimschoots aan de norm van 14Ou wordt voldaan.

Uit de kaart behorende bij de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck (vastgesteld 15 april 2008) blijkt eveneens dat ter plekke sprake is van een zeer goed woon- en verblijfsklimaat (zie figuur 12).



Figuur 12: uitsnede kaart Geurverordening Geurhinder en veehouderij (rode cirkel = planlocatie)

5.8 Overige 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.

Locatie/aard bedrijvigheid	Richtafstand	Werkelijke afstand
Lochtweg 11, landbouwbedrijf	50m	80m
Woutjesdijk 2, landbouwbedrijf	50m	150m
Woutjesdijk 4, stucadoorsbedrijf	30m	155m
Stationsweg 21, horecagelegenheid	30m	216m
Stationsweg 20, bedrijf max. cat. 3.1	50m	168m

De genoemde richtafstand gelden in beginsel tussen enerzijds de grens van de bestemming van het bedrijf en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de nieuwe wooneenheid. In alle gevallen wordt ruimschoots aan de geldende richtafstanden voldaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat middels voorliggend wijzigingsplan tevens voorziet in de bestemmingswijziging van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’. Het vervallen van de agrarische bestemming heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende en omliggende woningen.

5.9 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermd natuurgebieden en/of flora en fauna. In voorliggend geval gaat het om een splitsing van een bestaande langgevelboerderij die daarvoor intern wordt verbouwd. Verder verdwijnt de agrarische bestemming. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Flora en faunawet. De gunstige staat van instandhouding van de soorten is hiermee niet in het geding.

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 wijzigingsplan 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').

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.

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

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

Waarde - Archeologie 6 (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie 6' 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 25.000 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 bouwregels (artikel 6):

De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. Met de bepalingen "Afwijkende maatvoering" wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2, onbedoeld geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Met de bepalingen "Hydrologisch neutraal ontwikkelen" wordt voorkomen dat een eventuele (toekomstige) uitbreiding van het verhard oppervlak, een hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

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 8):

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 9):

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

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Overgangsregeling (artikel 10):

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 11):

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 1:500. 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 dubbelbestemming 'Waarde archeologie 6'. Tevens is een aanduiding opgenomen zodat ter plaatse 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 voorontwerpwijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap de Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;

Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap De Dommel hebben aangegeven dat het voorontwerpwijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Er zijn geen provinciale belangen in het geding en de (inpandige) splitsing is waterhuishoudkundig niet relevant.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 22 oktober 2015 tot en met 2 december 2015 ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 22 december 2015 vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck. Het vaststellingsbesluit is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

I Besluit GS sanering

II Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

III Geurberekening V-STACKS

