

# **'t Schutje 2 te Soerendonk – wijzigingsplan 2014'**

## **vastgesteld**

### **Toelichting**

Gemeente Cranendonck  
Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPSRD6010-VAST  
Vaststelling: 3 juni 2014  
Versie: 16 juni 2014

# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

|             |                                                 |    |
|-------------|-------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding .....                                 | 3  |
| 1.1         | Aanleiding en doel .....                        | 3  |
| 1.2         | Ligging en begrenzing plangebied .....          | 3  |
| 1.3         | Vigerend bestemmingsplan .....                  | 5  |
| Hoofdstuk 2 | Bestaande situatie .....                        | 7  |
| 2.1         | Bestaande situatie .....                        | 7  |
| Hoofdstuk 3 | Toelichting op het plan .....                   | 11 |
| 3.1         | Beoogde situatie .....                          | 11 |
| 3.2         | Stedenbouwkundige karakteristiek .....          | 14 |
| 3.3         | Functionele karakteristiek .....                | 14 |
| 3.4         | Verkeer en parkeren .....                       | 14 |
| Hoofdstuk 4 | Toetsing aan planologisch regime .....          | 15 |
| 4.1         | Wijzigingsregels vigerend bestemmingsplan ..... | 15 |
| 4.2         | Woonvisie Cranendonck 2012-2022 .....           | 16 |
| 4.3         | Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant .....     | 17 |
| Hoofdstuk 5 | Milieu en archeologie .....                     | 19 |
| 5.1         | Bodem .....                                     | 19 |
| 5.2         | Geluidshinder verkeersweglawaaï .....           | 19 |
| 5.3         | Luchtkwaliteit .....                            | 19 |
| 5.4         | Externe veiligheid .....                        | 20 |
| 5.5         | Water .....                                     | 21 |
| 5.6         | Archeologie .....                               | 22 |
| 5.7         | Bedrijfs- en milieuzonering .....               | 23 |
| 5.8         | Geur .....                                      | 24 |
| 5.9         | Flora en fauna .....                            | 25 |
| Hoofdstuk 6 | Juridische aspecten .....                       | 27 |
| 6.1         | Algemeen .....                                  | 27 |
| 6.2         | Toelichting op regels .....                     | 27 |
| 6.3         | Toelichting op verbeelding .....                | 28 |
| Hoofdstuk 7 | Uitvoerbaarheid .....                           | 29 |
| 7.1         | Economische uitvoerbaarheid .....               | 29 |
| 7.2         | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....          | 29 |

## BIJLAGEN

1. Geluidbelasting wegverkeer op woningen 't Schutje te Soerendonk (Adviesburo Van der Boom, 20 februari 2014)
2. Notitie Flora- en faunawet (Bureau Maerlant, 20 februari 2014)
3. Nota vooroverleg 't Schutje 2 te Soerendonk – wijzigingsplan 2014'

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Aan 't Schutje 2 te Soerendonk wordt door de familie Winters een (kleinschalig) zorgbedrijf geëxploiteerd. Ze willen nu de aanwezige woning herbouwen en splitsen, en hebben daarvoor een verzoek gedaan tot het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten principemedewerking te verlenen aan onderhavig plan via het doorlopen van een wijzigingsprocedure.

In het geldende bestemmingsplan 't Schutje 2, Soerendonk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van woningsplitsing. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan dit verzoek planologisch-juridisch gerealiseerd worden.

De woningsplitsing zal moeten plaatsvinden via vervangende nieuwbouw van de totale bouwmassa.

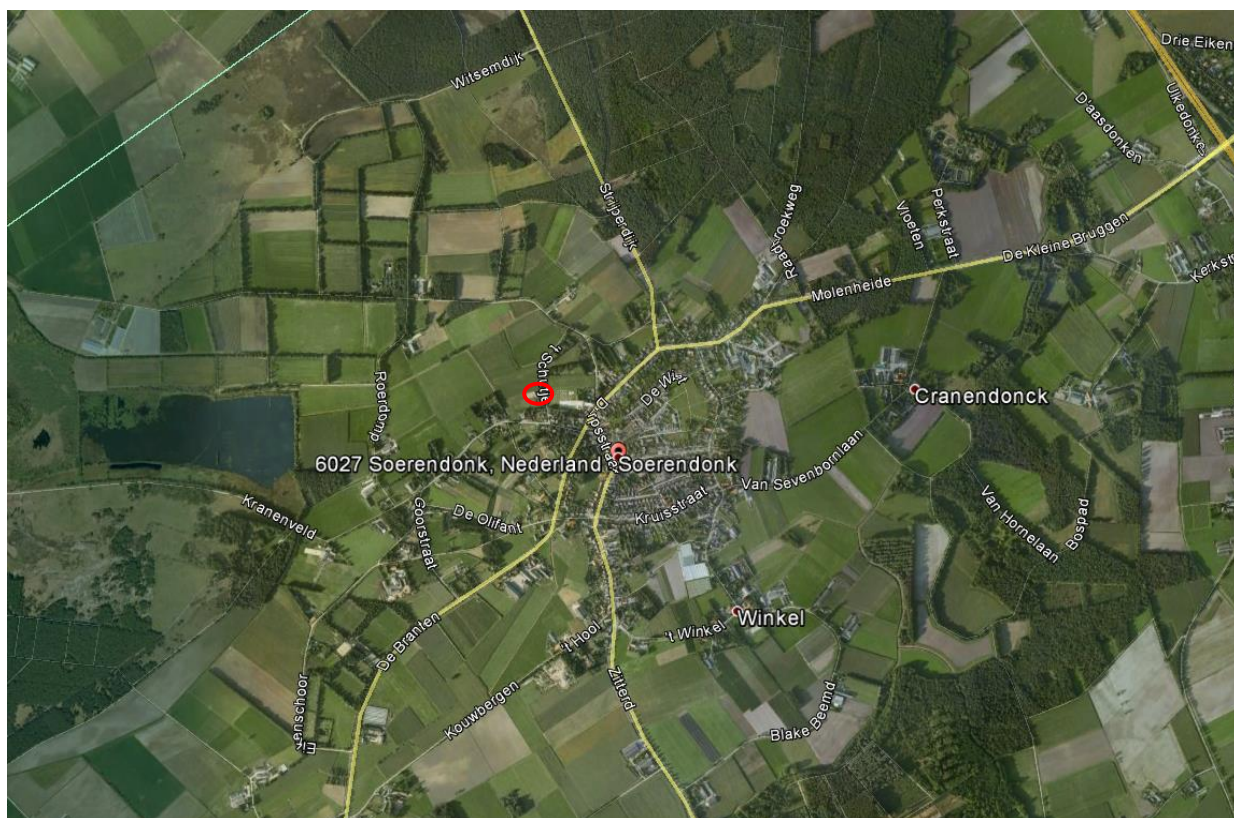
### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het perceel kadastraal (gedeeltelijk) bekend gemeente Maarheeze, sectie F, nr. 132 (plaatselijk bekend 't Schutje 2) te Soerendonk. Figuur 1 geeft de kadastrale situatie weer. In het vervolg van dit bestemmingsplan wordt dit perceel omschreven als 'het plangebied'.



Figuur 1: kadastrale situatie plangebied

'T Schutje bevindt zich aan de noord-west kant van de kern Soerendonk en betreft een ondergeschikte zijstraat van de Goorstraat. De langgevelboerderij aan 't Schutje 2 is de enige woning aan deze weg. Verder noordwaarts gaat 't Schutje over in een onverhard pad.



Figuur 2: ligging plangebied



Figuur 3: ligging plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

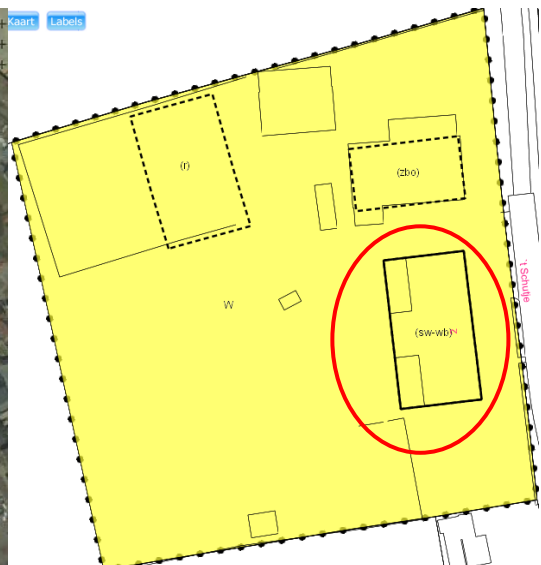
Op dit moment vigeert voor het onderhavige perceel het bestemmingsplan "t Schutje 2 Soerendonk" (vastgesteld 11 oktober 2011).

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak 'wonen' is voor de langgevelboerderij (woning) een bouwvlak opgenomen. Voor dit bouwvlak is de nadere aanduiding 'woonboerderij' opgenomen.

Binnen het bouwvlak mag één woning aanwezig zijn. Artikel 3.6.1 biedt een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de toevoeging van een extra woning is toegestaan door middel van woningsplitsing. Om deze bevoegdheid toe te kunnen passen, dient het plan te voldoen aan de in artikel 3.6.1 geformuleerde voorwaarden. De betreffende regels komen aan de orde in hoofdstuk 4 en 5 van voorliggende plantoelichting.



Figuur 4: begrenzing geldend bestemmingsplan



Figuur 5: aanduiding 'woonboerderij' binnen bestemmingsplan



## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

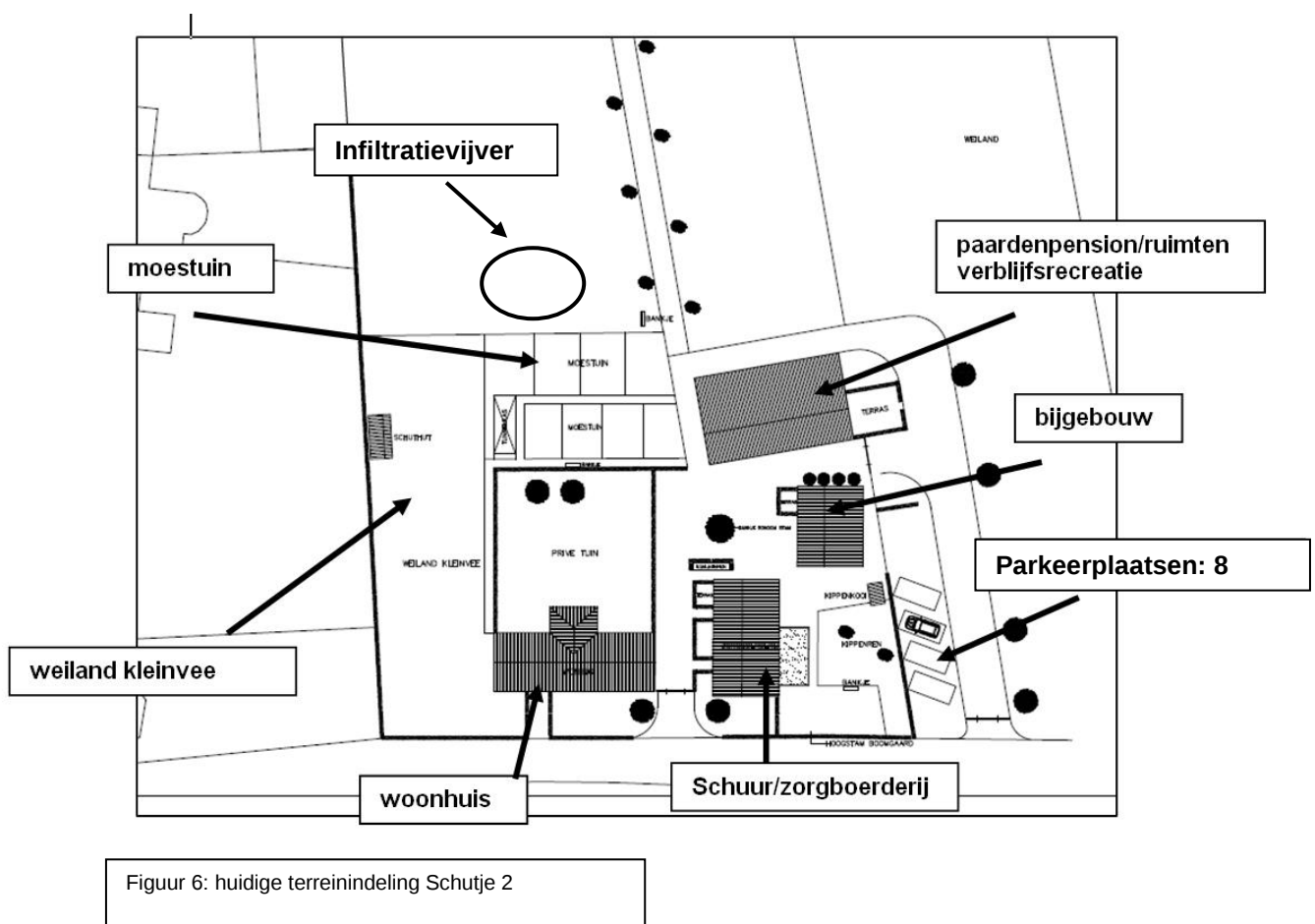
## 2.1 Bestaande situatie

Het perceel aan t Schutje 2 heeft een oppervlakte van circa 5.500 m2. De woning betreft een woonboerderij en dateert van 1920. In 1950 is het stalgedeelte toegevoegd. De woning kent een oppervlakte van 215,48 m2. Het bijgebouw behorende bij de woning heeft een oppervlakte van 60m2.

Het linker gedeelte van het pand is momenteel reeds als woning ingericht en in gebruik. In het rechtergedeelte van het pand bevinden zich momenteel bedrijfs- en stallingsruimten.

Het perceel wordt middels een oprit aan de rechterzijde van het pand ontsloten op 't Schutje. Op het terrein zijn 8 parkeerplaatsen aanwezig.

Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande figuren/foto's.





Figuren 7 a t/m h: huidige situatie woning aan Schutje 2

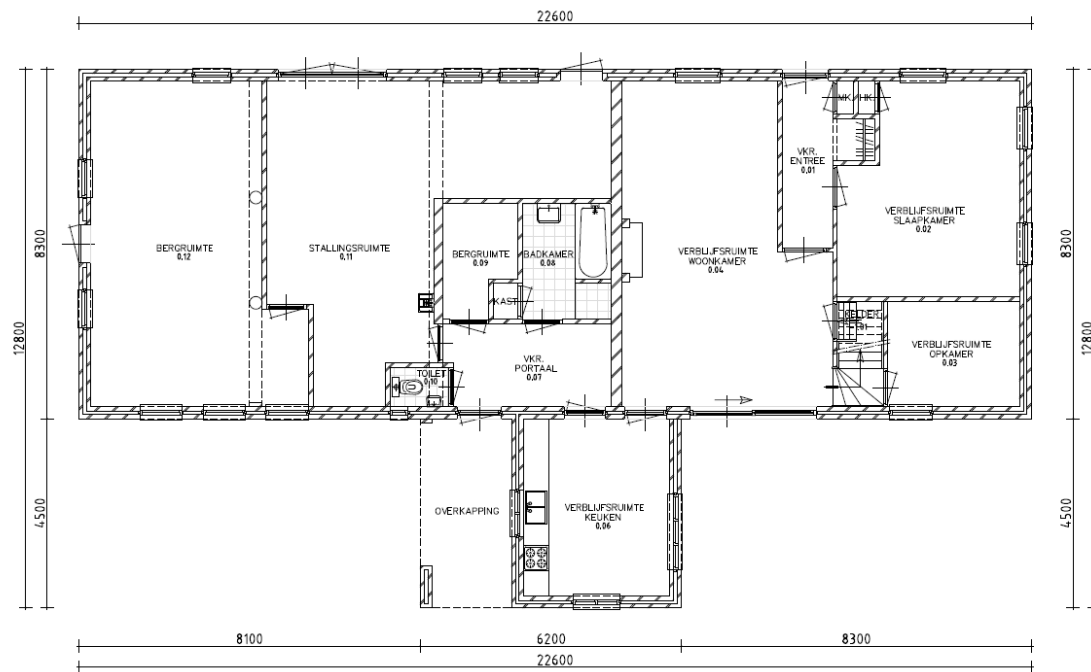


VOORGEVEL BESTAAND

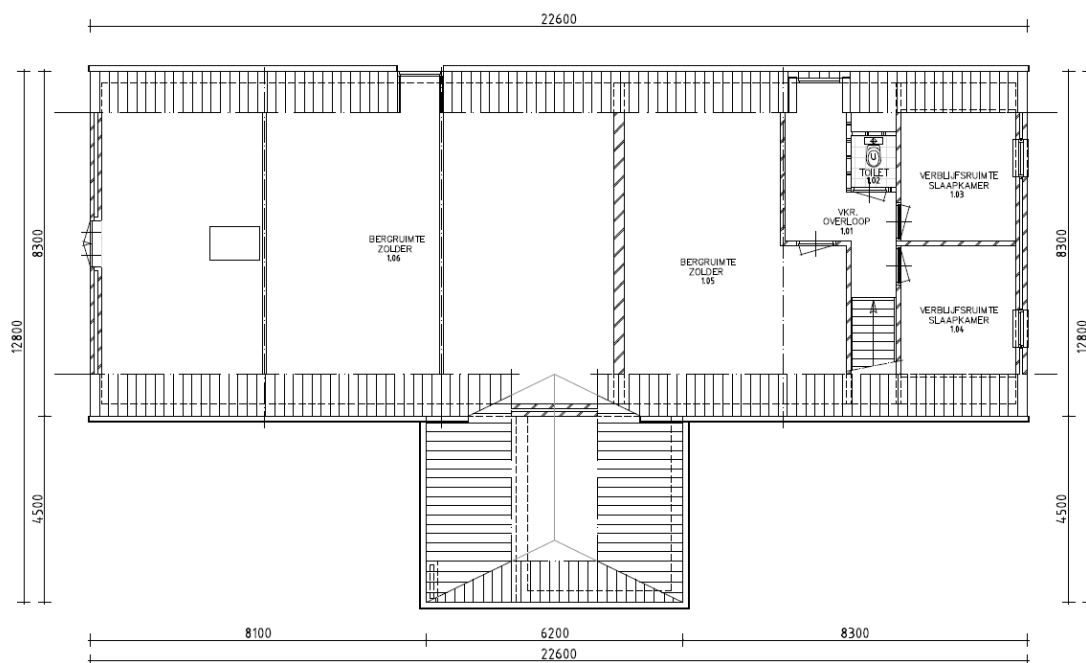


ACHTERGEVEL BESTAAND

Figuren 8 en 9: huidige gevels woning Schutje 2



PLATTEGROND BG BESTAAND



PLATTEGROND VERDIEPING BESTAAND

Figuren 10 en 11: plattegrond huidige situatie Schutje 2, begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping

## Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

### 3.1 Beoogde situatie

Zoals reeds aangegeven heeft de initiatiefnemer voor ogen om de woonboerderij aan 't Schutje 2 te splitsen. Het woongedeelte in het linkergedeelte krijgt een iets andere indeling. Het rechtergedeelte zal in de nieuwe situatie ingericht worden als een zelfstandige woning. Er zal sprake zijn van vervangende nieuwbouw. De huidige langgevelboerderij zal op deze manier een twee-onder-een-kapwoning worden. Per saldo zal er, middels herbouw en splitsing, één woning worden toegevoegd.



Figuren 12 en 13: gevels beoogde situatie Schutje 2

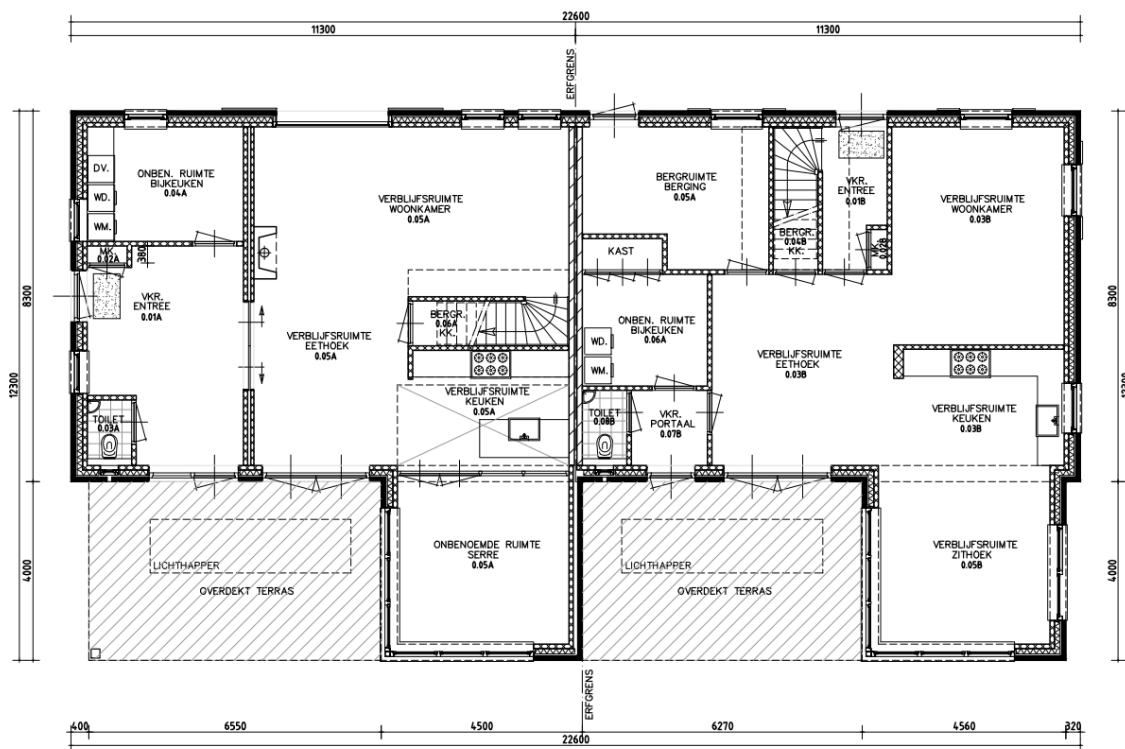
In de regels van het wijzigingsplan is gewaarborgd dat de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet mag worden aangetast. Ook de huidige situering mag niet worden gewijzigd.

Hoewel sprake zal zijn van vervangende nieuwbouw, zal de verschijningsvorm aan de buitenzijde nauwelijks veranderen. Het betreft in hoofdzaak een functiewijziging van het voormalig stalgedeelte naar wonen.

De huidige woning wordt middels een bestaande oprit rechtstreeks ontsloten op 't Schutje. Voor de nieuwe woning zal eenzelfde voorziening worden aangelegd. De percelen zijn voldoende ruim om op eigen terrein te kunnen voldoen aan de door de gemeente Cranendonck gehanteerde parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Daarnaast bevinden er zich op het terrein nog 8 parkeerplaatsen die volledig zijn gereserveerd voor de bedrijfsactiviteiten aan 't Schutje 2.

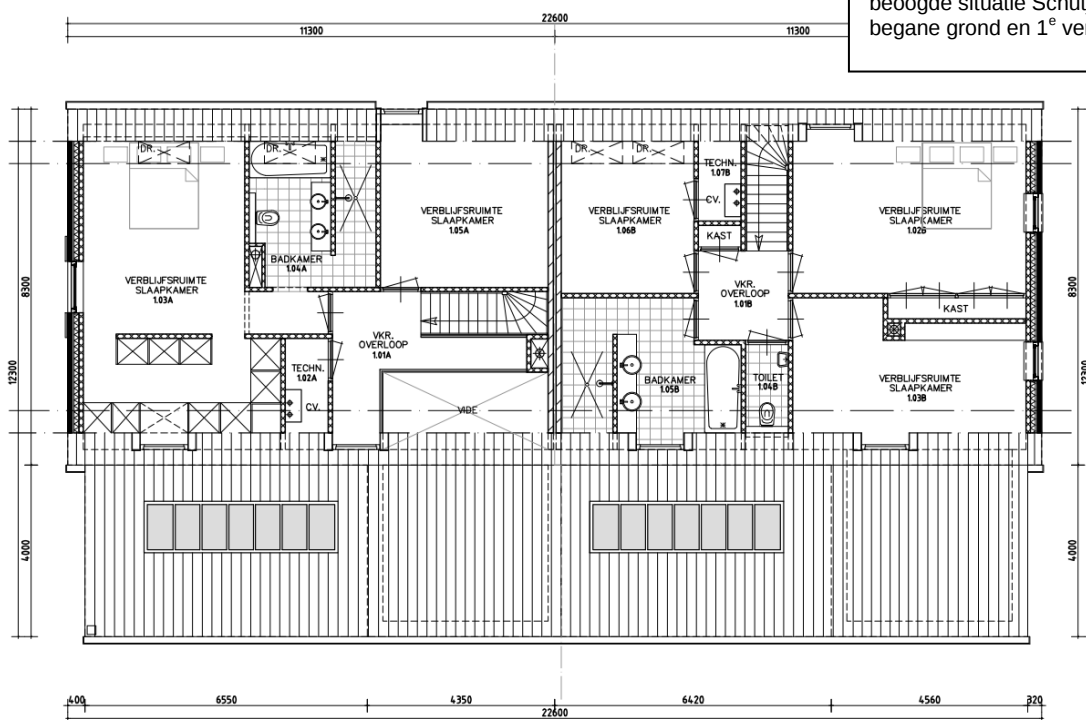
Onderhavig plan richt zich op het splitsen van een woonboerderij in twee wooneenheden. De splitsing van de woonboerderij is op de overgang van het voormalige woonhuis naar de stallingsruimte. De te splitsen wooneenheden krijgen een inhoud van elk circa 600m<sup>3</sup>.

Het plan voor woningsplitsing richt zich op verbouwing van de totale bouwmassa, waarbij in de huidige stallingsruimte een nieuwe woning wordt gerealiseerd. De beoogde nieuwe indeling van de 2 woningen is weergegeven in de figuren 14 en 15.



PLATTEGROND BG NIEUW

Figuren 14 en 15: plattegrond beoogde situatie Schutje 2, begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping

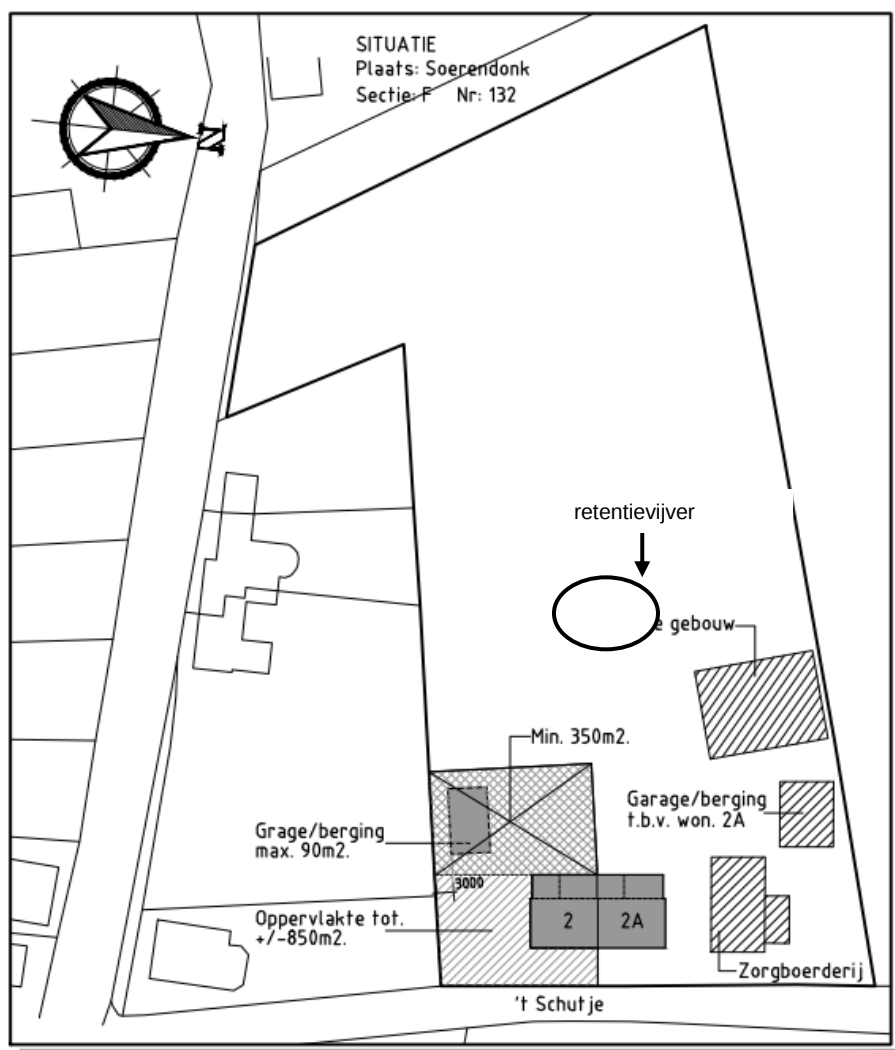


PLATTEGROND VERDIEPING NIEUW

Naast de splitsing van de langgevelboerderij, kan er per woning in de beoogde situatie één vrijstaand bijgebouw aanwezig te zijn. Op het terrein is reeds één vrijstaand bijgebouw behorende bij de huidige woning aanwezig (zie figuur 16). Op basis van de wijzigingsregels in het vigerende bestemmingsplan (artikel 3.6.1) is het mogelijk om voor de nieuw te creëren woning een nieuw vrijstaand bijgebouw met een maximale omvang van 75m<sup>2</sup> te realiseren.

Op basis van artikel 3.2.5 uit het geldende bestemmingsplan, is een maximale oppervlakte van 90m<sup>2</sup> per bijgebouw toegestaan. In dit artikel is namelijk bepaald dat voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de 75 m<sup>2</sup> toegestane gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal 90 m<sup>2</sup>. De situatie aan 't Schutje 2 voldoet ruimschoots aan deze voorwaarde (zie figuur 16) zodat uitgaan kan worden van 90m<sup>2</sup>.

|                                       | Oppervlakte huidige situatie | Oppervlakte beoogde situatie | Toename bebouwd oppervlakte |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Woonboerderij</b>                  | 215,48 m <sup>2</sup>        | 277,98 m <sup>2</sup>        | 62,50 m <sup>2</sup>        |
| <b>Bijgebouw 1<sup>e</sup> woning</b> | 60,00 m <sup>2</sup>         | 60,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Bijgebouw 2<sup>e</sup> woning</b> | --                           | 90m <sup>2</sup>             | 90,00,m <sup>2</sup>        |
| <b>Totaal</b>                         | <b>275,48</b>                | <b>427,98</b>                | <b>152,50 m<sup>2</sup></b> |



Figuren 16: situatieschets terreinindeling beoogde situatie

### 3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het karakter en de uitstraling van de woonboerderij blijven behouden. Hoewel het om vervangende nieuwbouw gaat, zal de verschijningsvorm nauwelijks worden aangetast.

### 3.3 Functionele karakteristiek

Met onderhavig initiatief wordt een extra wooneenheid toegevoegd. Het plangebied en de directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonfuncties, waardoor onderhavig initiatief goed passend is in de omgeving.

### 3.4 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van één extra wooneenheid leidt tot een zeer geringe verkeersaantrekkende werking. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden,

## Hoofdstuk 4 Toetsing aan planologisch regime

### 4.1 wijzigingsregels vigerend bestemmingsplan

In artikel 3.6.1 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:

- a. de bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw;
- b. de bebouwde oppervlakte van het boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. bij woningsplitsing mag het boerderijgebouw in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- f. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> per woning, 3.2.5 hierbij in acht genomen;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- l. De regels van 'Wonen' blijven na wijziging van overeenkomstige toepassing.

Hieronder is aangegeven op welke wijze voldaan wordt aan de wijzigingsregels zoals hierboven geformuleerd:

Ad a.

Het pand aan 't Schutje 2 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.

Ad b.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is vervangende nieuwbouw rechtstreeks toegestaan. Het ingediende plan geeft een woning weer die aan de achterzijde iets groter is dan de bestaande woning. Dit past echter binnen de regels voor de vervangende nieuwbouw. In het wijzigingsplan zal het bouwvlak even groot moeten zijn als in het vigerende bestemmingsplan om aan deze voorwaarde te voldoen.

Ad c.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is vervangende nieuwbouw rechtstreeks toegestaan. Het ingediende plan geeft een woning weer, welke in dezelfde stijl ontworpen is als de bestaande woning. Daarmee kan gesteld worden dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. In de op te stellen anterieure overeenkomst of via een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan (nog nader uit te zoeken bij opstellen wijzigingsplan) zal dit juridisch vastgelegd worden. Doordat de regels van het wijzigingsplan moeten voldoen aan de bestaande regeling voor Wonen, wordt in ieder geval qua massa hierin voorzien. Het pand is overigens niet aangewezen als monument of beeldbepalend pand.

Ad d.

De woningsplitsing wordt gerealiseerd middels vervangende nieuwbouw, de situering blijft ongewijzigd.

Ad e.

De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee woningen.

Ad f.

Het wijzigingsplan maakt één extra woning mogelijk in de kern Soerendonk, wat ten koste gaat van het woningbouwcontingent. Hier is momenteel nog ruimte voor.

Ad g.

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

Ad h.

Dit is verankerd in de geldende planregels.

Ad i.

Volgens consistent beleid van de gemeente Cranendonck is bij woningsplitsing nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde.

Ad j.

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

Ad k.

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

Ad l.

In het wijzigingsplan wordt de bestemming Wonen uit het vigerende plan overgenomen, inclusief de specifieke aanduidingen voor de zorgboerderij en de recreatieve functie. De bestaande wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing komt uiteraard niet meer terug in het wijzigingsplan.

#### **4.2 Woonvisie Cranendonck 2012-2022**

Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Cranendonck 2012-2022 vastgesteld. De woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022.

*Ten aanzien van bouwen en particulier initiatief, meldt de woonvisie het volgende:*

In het verleden heeft het gemeentebestuur veelvuldig medewerking verleend aan particuliere initiatieven. Op 6 juli 2010 (besluitenlijst vastgesteld 21 september 2010) heeft de raad bevestigd dat aan particuliere initiatieven zo veel mogelijk medewerking moet worden verleend. Het betreft in deze niet alleen de verzoeken om een "Ruimte voor Ruimte woning", maar ook verzoeken om splitsing van voormalige woonboerderijen in het buitengebied alsmede verzoeken om invulling van braakliggende percelen of de splitsing van grote percelen. Particulier bouwen heeft vanuit diverse invalshoeken meerwaarde. Zo kan de burger goedkoper de woning bouwen die bij hem/haar past en is zijn woning vaak van een hoger kwaliteitsniveau dan projectbouw, tevens is het vaak de enige maar ook goedkoopste en de snelste manier om inbreidingslocaties te gebruiken.

Bijkomende voordeel is dat deze manier van bouwen vaak het nemen van eigen verantwoordelijkheid en het versterken van het sociale netwerk ten goede komt doordat de locatie veelal aan familie of bekenden wordt gegund.

*Specifiek ten aanzien van de kern Soerendonk, meldt de woonvisie het volgende:*

Soerendonk heeft te kort aan ruime koopwoningen, bouwpercelen en woningen voor starters. De lopende woningbouwprojecten bieden daarvoor passende oplossingen. 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.

*Conclusie: Het initiatief past binnen het in de woonvisie verwoorde beleid.*

#### 4.3 Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant

Op basis van de Verordening Ruimte 2014 is de langgevelboerderij aan 't Schutje 2 gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 17). Stedelijke ontwikkelingen dienen binnen het bestaande stedelijk gebied plaats te vinden. De beoogde ontwikkeling aan 't Schutje 2 past daarmee binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.



Figuren 17: ligging plangebied ten opzichte van de begrenzing (oranje gebied) bestaand stedelijk gebied uit de Verordening ruimte 2012



## **Hoofdstuk 5 Milieu en archeologie**

### **5.1 Bodem**

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

### **5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï**

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door Van der Boom advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het onderzoek kan het volgende worden aangegeven:

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Soerendonk binnen de geluidzone van 't Schutje, de Goorstraat, de Damenweg en de Dorpsstraat. De te splitsen boerderij ligt op ten minste 8 meter uit de as van 't Schutje, 73 meter uit de as van de Goorstraat, 170 meter uit de as van de Damenweg en 180 meter uit de as van de Dorpsstraat. De geluidbelasting door wegverkeer op de maatgevende Dorpsstraat bedraagt ten hoogste 38 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de hoogst geluidbelaste gevel niet overschreden. Er hoeft voor de woning geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. art. 110-g Wgh. Bovendien dient ook de geluidbelasting ten gevolge van wegen zonder geluidszone te worden meegenomen. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 45 dB zonder aftrek. Voor de gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 20dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

### **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 wanneer 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 m<sup>2</sup> 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.

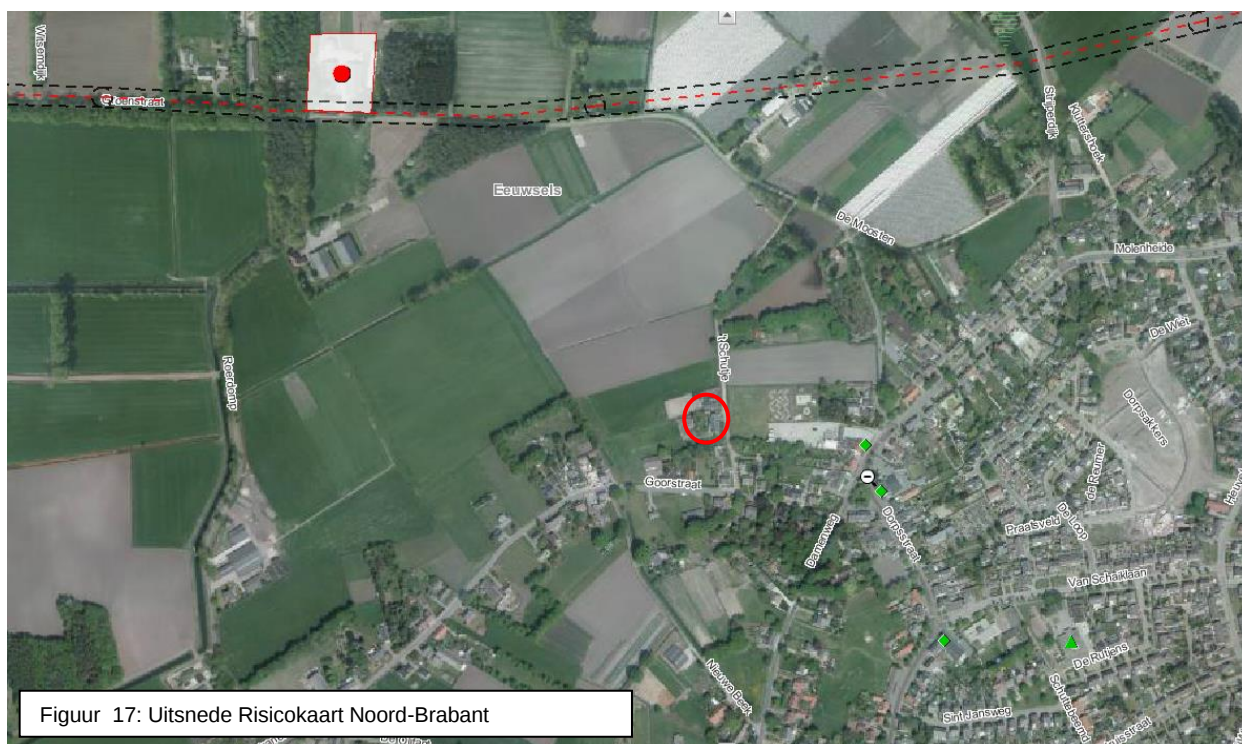
De voorgestane ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

#### 5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen evenals ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van risicovolle activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen) en het tegengaan van kwetsbare ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met risico's of effecten. 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.



De projectlocatie is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot onderhavig initiatief. De enige op de kaart aangegeven zaken zijn publieksgebouwen, respectievelijk Restaurant Antoine en Brasserie De Bout. Deze hebben beiden geen invloed op ontwikkeling van onderhavig initiatief.

Op de risicokaart zijn binnen een straal van 500 meter van de initiatieflocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld. Wel loopt er een buisleiding (van Petrochemical Pipeline Services) op een afstand van 375 meter van het plangebied. Het onderhavige plangebied ligt ruim buiten de 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 splitsing van een woonboerderij nadat deze is herbouwd. De oppervlakte van de woonboerderij zal toenemen met circa 60m<sup>2</sup>. Daarnaast zal er een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 90m<sup>2</sup> worden toegevoegd. Ook zal er sprake zijn van extra aan te leggen terrasverharding. In totaal kan worden uitgegaan van een verhoging van verhard oppervlakte van circa 250m<sup>2</sup>.

|                                       | Oppervlakte huidige situatie | Oppervlakte beoogde situatie | Toename bebouwd oppervlakte |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Woonboerderij</b>                  | 215,48 m <sup>2</sup>        | 277,98 m <sup>2</sup>        | 62,50 m <sup>2</sup>        |
| <b>Bijgebouw 1<sup>e</sup> woning</b> | 60,00 m <sup>2</sup>         | 60,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Bijgebouw 2<sup>e</sup> woning</b> | --                           | 90m <sup>2</sup>             | 90,00,m <sup>2</sup>        |
| <b>Totaal</b>                         | <b>275,48</b>                | <b>427,98</b>                | <b>152,50 m<sup>2</sup></b> |

Op het terrein behorende bij Schutje 2 is, ten behoeve van de ontwikkeling van de recreatieboerderij (procedure postzegel-bestemmingsplan is hiervoor doorlopen), een retentievijver aangelegd. De ligging van deze vijver is in figuur 6 aangegeven.

De doorsnede van deze retentievijver, zoals deze feitelijk is uitgevoerd, bedraagt 13 meter. De hellingshoek van het talud is ongeveer 45 graden. De bergingscapaciteit is dan  $13 \cdot 0,6 = 12,4$  (gemiddelde maat bij 2x schuimte)

Oppervlak retentievijver =  $\frac{1}{4} \pi \times d^2$

Inhoud retentievijver =  $\frac{1}{4} \pi \times d^2 \times 0,6 \text{ meter}$ , Dus  $0.785 \times 12.4 \times 12.4 \times 0.6 = 72.42 \text{ m}^3$

Gelet op de toename van de verharding na het ontwikkelen van voorliggend plan, komt de totale uitbreiding (dus inclusief de uitbreiding welke mogelijk werd op basis van het vigerende bestemmingsplan) op 1042 m<sup>2</sup>. Op basis van de HNO-tool van waterschap De Dommel betekent dit een bergingsopgave van 50 m<sup>3</sup> voor de T=10 situatie (extreme neerslagsituatie die 1 keer per 10 jaar voor komt).

De inhoud van de bergingsvoorziening bedraagt ruim 72 m<sup>3</sup>. Dit is ruim voldoende om de neerslagsituatie T=10 te bergen en is zelfs voldoende om de neerslagsituatie T=100 (ca. 67 m<sup>3</sup>) te bergen. De beoogde uitbreiding voldoet daarmee aan de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het afvalwater van de woningen, alsmede de bijgebouwen, 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.

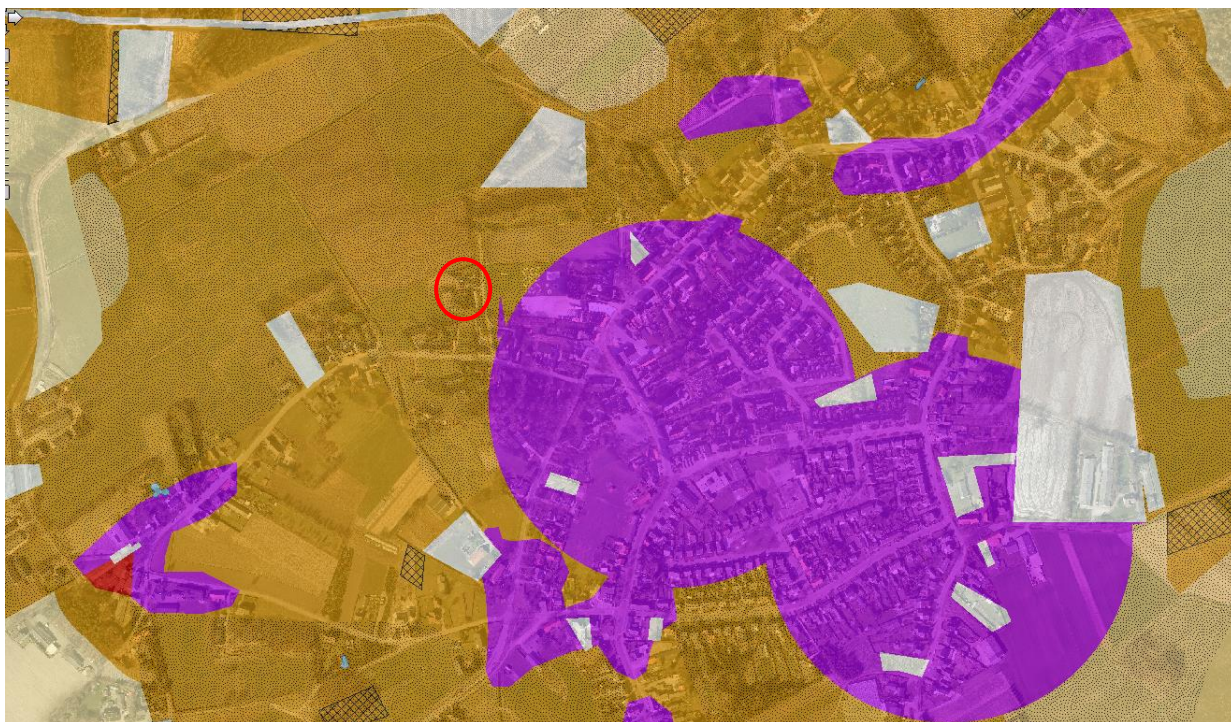
## **5.6 Archeologie**

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 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 een gebied met waardering categorie 4 (zie figuur 18): Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. 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 archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.



Figuur 18: Uitsnede Archeologische beleidskaart

In het momenteel vigerende bestemmingsplan 't Schutje 2, Soerendonk' is voor het plangebied gemotiveerd dat de bodem reeds dusdanig is verstoord dat eventueel aanwezige archeologische waarden, verstoord zijn. Er is destijds derhalve geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Gelet op de geringe ingreep die met voorliggend plan wordt beoogd, is eveneens géén verstoring van eventueel aanwezige archeologische waarden aan de orde. De woningsplitsing geschiedt na herbouw van de woonboerderij (op dezelfde locatie) en zijn er nauwelijks bodemingrepen nodig. Voor het toe te voegen bijgebouw geldt dat deze gering is van omvang en de funderingsdiepte beperkt.

### 5.7 bedrijfs- en milieuzonering

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.

Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn reeds woningen aanwezig, waardoor milieuvergunningen van bedrijven in de omgeving hierop reeds zijn afgestemd.

Het paardenpension aan hetzelfde adres 't Schutje 2 is kleinschalig en moet in feite gezien worden als een ondergeschikte hobbymatige nevenfunctie behorende bij de hoofdfunctie 'wonen' aan 't Schutje 2. Voor het pension is geen milieuvergunning (of melding) vereist en dus ook niet verleend. Omdat het om een zeer kleinschalige activiteit gaat, is in het kader van het geldende bestemmingsplan 't Schutje 2, Soerendonk' reeds onderbouwd dat er geen sprake is van bedrijfshinder ten aanzien van de omliggende woningen.

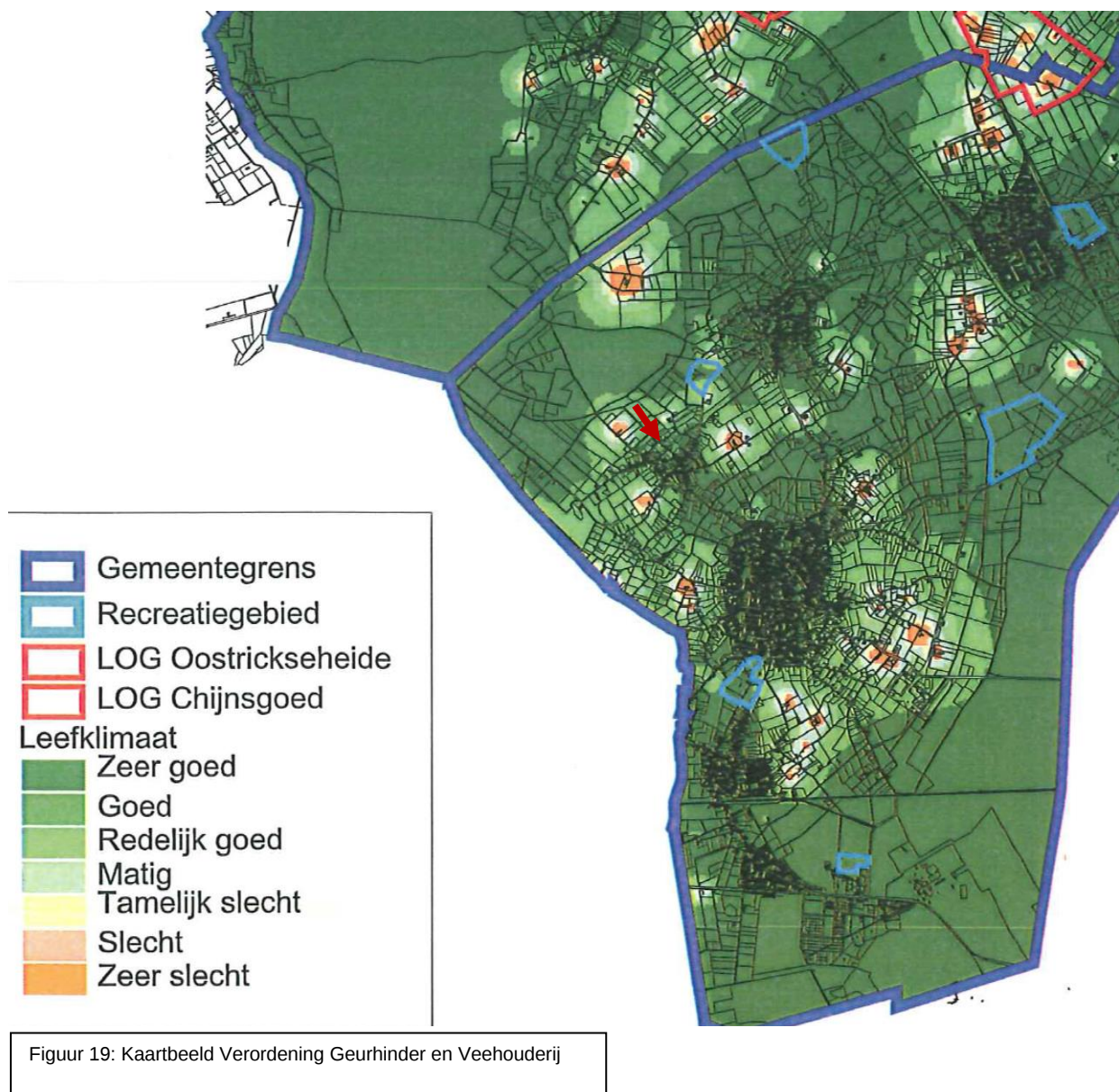
## **5.8 Geur**

De agrarische bedrijven die het dichtst bij 't Schutje 2 zijn gelegen betreffen de rundveehouderijen aan de Groenstraat en de Roerdomp. Voor melkvee is in de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor opgesteld. Voor deze diercategorie gelden enkel vaste afstanden. De afstand van de bedoelde agrarische bedrijven tot aan het projectgebied bedraagt meer dan 300 meter. Op basis van de geurwetgeving geldt het volgende:

- de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter;
- de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom bedraagt buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter.

De omliggende agrarische bedrijven zijn op een zodanig afstand gelegen dat zij qua geur niet hinderlijk zijn voor onderhavig initiatief aan 't Schutje 2.

Onderstaand een kaartbeeld behorende bij het document Verordening Geurhinder en Veehouderij (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2008). Op de kaart is te zien dat het leefklimaat op de projectlocatie goed tot zeer goed is.



## 5.9 Flora en fauna

Door Bureau Maerlant is (in april 2010), in het kader van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 't Schutje 2, Soerendonk', een ecologische beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet opgesteld voor de projectlocatie te Soerendonk. Het doel van de beoordeling is vast te stellen of mogelijk kwetsbare, beschermde soorten aanwezig zijn op de projectlocatie en/of er sprake is van eventuele belemmeringen voortkomend uit de wet- en regelgeving.

Uit het onderzoek blijken natuurwaarden in plangebied geconcentreerd te zijn rond beplantingen. Het te bebouwen deel is géén leefgebied voor strikter beschermde soorten.

Aangezien de te slopen woonboerderij mogelijkheden zou kunnen bieden voor winter-, kraam, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen, is op 20 februari 2014 een aanvullend ecologisch onderzoek verricht (Buro Maerlant, bijlage 2). Uit dit onderzoek volgt het volgende:

In de te slopen boerderij zijn géén actuele of potentiële natuurwaarden aangetroffen. Voor vleermuizen en vogels bleek het object ontoegankelijk en ongeschikt. Het plangebied of het gebied binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kan een foerageergebied voor vleermuizen vormen. Daarnaast kunnen algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) mogelijk aanwezig zijn nabij de woonboerderij. Doordat de werkzaamheden gericht zijn op het te slopen object en sprake is van herbouw op dezelfde plaats, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

#### *Aanbevelingen*

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn in de nabijheid van de werkzaamheden, is het gewenst voorzichtig te zijn in de broedperiode. De meeste vogels broeden in de periode half maart tot half juli. Indien vaststaat dat géén nesten aanwezig zijn of kunnen worden verstoord (grotere afstand), kan zonder meer ook in het broedseizoen gewerkt worden.

## 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 "t Schutje 2, Soerendonk". 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 het bestemmingsplan "t Schutje 2, Soerendonk":

#### 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.
- Nadere eisen:  
Hierin wordt bepaald dat B&W nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering, afmetingen en vormgeving van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 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.

### **Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'**

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

#### *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4):*

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 5):*

Hierin wordt aangeven onder welke voorwaarden ondergeschikte bouwdelen alsmede ondergronds bouwen zijn toegestaan.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 6)*

Hierin wordt aangeven welke gebruiksvormen verboden zijn, alsmede onder welke voorwaarden van deze verboden afgeweken kan worden.

#### *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, en bed&breakfast.

### **Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'**

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

#### *Overgangsrecht (artikel 8):*

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 opstellen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

#### *Slotregel (artikel 9):*

Dit artikel geeft de titel van het wijzigingsplan aan.

#### *Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten*

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

### **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 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 is 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:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap de Dommel
3. Dorpsraad Zurrik

Zowel de provincie Noord-Brabant en de dorpsraad hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het concept-wijzigingsplan. Waterschap de Dommel merkt terecht op dat in de plantoelichting moet worden gemotiveerd dat de reeds aanwezige retentievijver voldoende overcapaciteit biedt om de extra hoeveelheid hemelwater te kunnen bergen. De waterparagraaf in de plantoelichting is op dit onderdeel aangepast.

De ingediende vooroverlegreacties zijn samengevat en van antwoorden voorzien in de Nota vooroverleg 't Schutje 2 te Soerendonk – wijzigingsplan 2014'. Deze nota is als bijlage 3 bij deze plantoelichting gevoegd.

#### *Tervisielegging ontwerp-wijzigingsplan*

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt ingevolge artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid een zienswijze over het ontwerp-wijzigingsplan bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken.