

GEMEENTE CRANENDONCK

Bestemmingsplan Goorstraat 35 e.o. te Soerendonk

vastgesteld

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Opzet toelichting.....	4
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	6
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Gemeentelijk beleid.....	7
3.2.	Regionaal beleid.....	11
3.3.	Provinciaal beleid.....	11
3.4.	Rijksbeleid.....	16
3.5.	Conclusie beleidskader.....	17
4.	MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	18
4.1.	Watertoets.....	18
4.2.	Natuur.....	20
4.3.	Archeologie.....	20
4.4.	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.5.	Geur.....	22
4.6.	Geluid.....	24
4.7.	Luchtkwaliteit.....	25
4.8.	Bodemkwaliteit.....	26
4.9.	Externe veiligheid.....	27
4.10.	Totaalbeeld aspecten.....	27
5.	HET VOORNEMEN.....	28
5.1.	Bouwplan.....	28
5.2.	Toetsing Ruimte voor Ruimte.....	29
6.	UITVOERBAARHEID.....	34
7.	JURIDISCHE TOELICHTING.....	35
7.1.	Algemeen.....	35
7.2.	Regels.....	35
7.3.	Bestemmingsregeling.....	36

8.	OVERLEG	38
8.1.	Vooroverleg	38
8.2.	Zienswijzen.....	41

BIJLAGEN

- Beeldkwaliteitsplan (intern)
- Onderzoek Archeologie (extern)
- Bodemonderzoek (extern)
- Akoestisch onderzoek (extern)
- Beantwoording vooroverleg (extern)
- Beantwoording zienswijze (extern)

1. INLEIDING

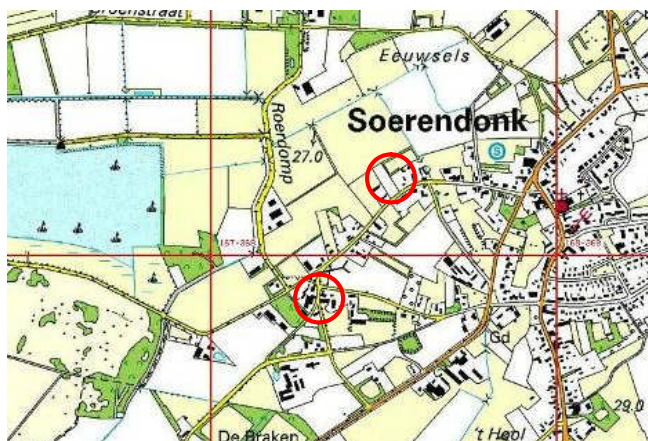
1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel een woning te realiseren aan de Goorstraat te Soerendonk, gelegen tussen de percelen 21 en 23. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimteregeling.

Aan Goorstraat 35 bevindt zich een agrarisch bedrijf met een varkenshouderijtak. Het is de bedoeling om alle stallen ten behoeve van de varkenshouderijtak te saneren. Voor het recht van de bouw van één woning moet minimaal 1000 m² aan stallen worden gesloopt en moeten de milieurechten worden ingeleverd. In het geval van Goorstraat 35 zal 1040 m² worden gesaneerd. Daarnaast zullen de fosfaatrechten opgegeven en verkocht worden. Dit biedt middels de Ruimte voor Ruimte regeling de mogelijkheid om een woning te realiseren. In dit geval een woning op het perceel F-207.



Luchtfoto



Topografische kaart

Vanuit het beleid voor ruimte voor ruimtewoningen en het gemeentelijk beleid, dient er aandacht te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Het doel is dat met de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. In dit bestemmingsplan is de ruimtelijke kwaliteit van de Goorstraat beschreven aan de hand van de gemeentelijke conceptvisie 'bebouwingsconcentraties'. Tevens is middels een beeldkwaliteitsplan vastgelegd op welke wijze de inpassing van de nieuw te bouwen woning plaats zal vinden. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan moet voor het realiseren ervan een bestemmingsplanprocedure gevolgd worden. Voorwaarde voor het opnemen in een nieuw bestemmingsplan is

onder meer dat het project dient te worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende toelichting voorziet hierin.

1.2. Opzet toelichting

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 3: beschrijft het initiatief.

Hoofdstuk 4: geeft een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten en gaat in op de watertoets.

Hoofdstuk 5: bespreekt de (financiële) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 6: bevat de juridische toelichting.

Hoofdstuk 7: geeft de procedurele stappen weer.

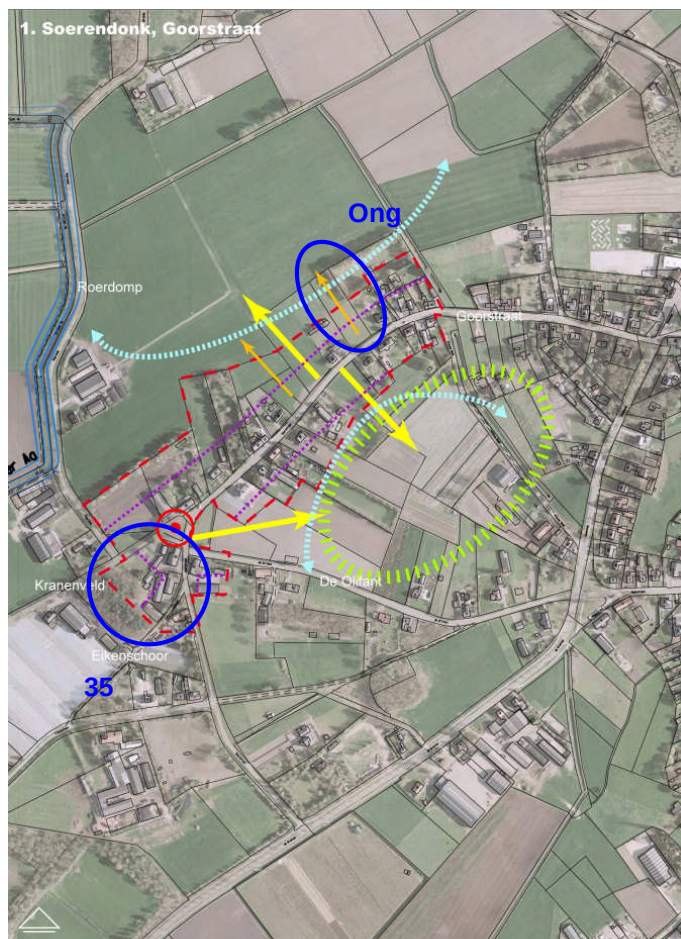
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Beide kavels liggen binnen de bebouwingsconcentratie van de Goorstraat. De bebouwing aan de Goorstraat is geordend in een bebouwingslint vanuit de kern van Soerendonk naar het buitengebied. Stedenbouwkundig eindigt het lint bij de oude brink Goorstraat – Kranenveld. Ruimtelijk wordt deze plek geaccentueerd door grote eikenbomen op de brink. Samenhang met de kern wordt verkregen door een prachtig zicht over hagen en een bolle akker naar het dorp. Het lint is opgebouwd uit een fijne korrel, met kleinschalige woonbebouwing van één laag met kap. Verspreid in het lint staan karakteristieke en waardevolle langgevelboerderijen en arbeiderswoningen. De bebouwing staat gelijkmatig verdeeld met enkele doorzichten naar het achterliggende open buitengebied.



Perceel F-207



Analysekaart uit de visie
bebouwingsconcentraties.

De locatie waar de woning gebouwd wordt is tot dusver onbebouwd gebied. Het perceel is gelegen tussen twee woningen, nummer 21 en 23. In de bebouwingsconcentratie worden de uitzichten langs zichtassen

genoemd als een van de kwaliteiten van het gebied. Over het te bebouwen perceel is nu sprake van een dergelijke zichtlijn naar het buitengebied. De zichtlijn draagt bij aan de beleving van de bebouwingsconcentratie en het buitengebied.



Het te saneren bedrijf, nummer 35, is gelegen aan de brink. Voor het pand staan grote eikenbomen. Op het perceel zijn nu een bedrijfswoning en meerdere bijgebouwen gesitueerd.

2.2. Functionele structuur

De Goorstraat vormt een bebouwingscluster in het buitengebied. Binnen dit bebouwingscluster zijn met name woningen gelegen. Het land rondom de Goorstraat is in agrarisch gebruik en wordt vooral gebruikt als grasland.



Goorstraat 35

Goorstraat ongenummerd is gelegen tussen twee woningen. Goorstraat 35 is gelegen aan het einde van het bebouwingscluster. Het vormt tevens de overgang van tussen de bebouwing met een woonfunctie en agrarische bebouwing. Naast de Goorstraat 35 is tevens een metaalbewerkingsbedrijf gelegen.

Goorstraat ongenummerd heeft nu een agrarische bestemming en fungeert als weiland. Goorstraat 35 is een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderijtak.

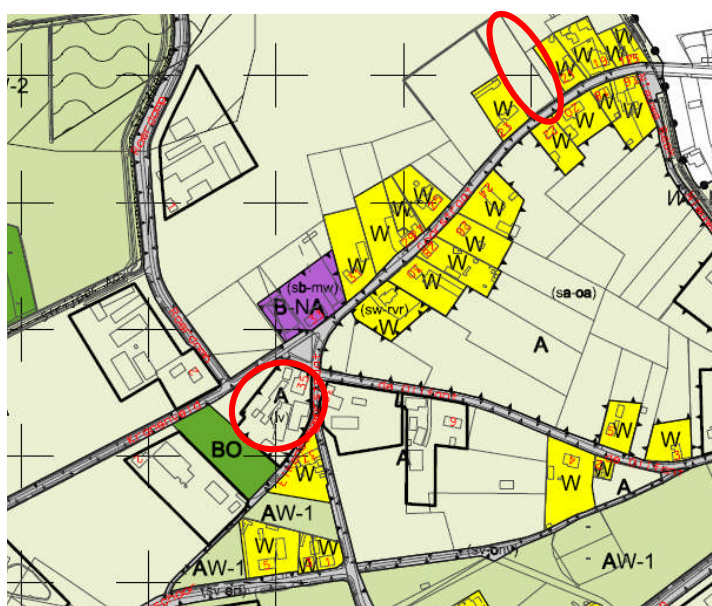
3. BELEIDSKADER

3.1. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Cranendonck

Op 8 december 2009 is het bestemmingsplan Buitengebied Cranendonck vastgesteld. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als Agrarisch. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming Beschermingszone Natte Natuurparel. Op Goorstraat 35 is een bouwvlak gelegen en daarnaast de aanduiding intensieve veehouderij.

*Uitsnede Bestemmingsplan
Buitengebied Cranendonck 2009*



Visie bebouwingsconcentraties (concept)

Deze visie geeft - in het verlengde van het provinciale beleid Buitengebied in Ontwikkeling - een integrale, gemeentelijke visie op de diverse bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Per aangewezen bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnventariseerd en wordt beschreven op welke locaties, welke functies in eerste instantie in aanmerking komen voor hergebruik van vrijkomende bebouwing of voor toevoeging van bouwvolume.

Uitgangspunt is dat binnen bebouwingsconcentraties gebouwd mag worden, mits dit bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Wanneer er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats vindt mag er in principe binnen de contour van de bebouwingsconcentratie, zoals op de kaart is aangegeven, worden gebouwd. Uitzonderingen hierop zijn die locatie die op het wensbeeld aangegeven staan met:

- Transformatie naar groen;
- Versterken brink/bolle akker/open veld;
- Belangrijke zichtlijn naar buitengebied;

- Open ruimte.

Op dergelijke locaties mag niet gebouwd worden.

Op locaties waar een zichtlijn naar het buitengebied is aangegeven mag alleen gebouwd worden wanneer er voldoende zicht overblijft naar het omliggende buitengebied. Dit betekent dat er een ruime maat tussen de verschillende gebouwen moet zitten, waardoor de relatie met het landschap niet verloren gaat.

De Goorstraat ligt in een bebouwingsconcentratie waarin beperkte ontwikkelingen gewenst zijn. Voor een verdere omschrijving van de bebouwingscluster Goorstraat wordt verwezen naar hoofdstuk 3. In deze bebouwingsconcentratie zijn zichtlijnen belangrijk voor het karakter van de bebouwingsconcentratie. Ook op de te bebouwen locatie is sprake van een dergelijke zichtlijn. In het bebouwingsvoorstel zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan wordt aangegeven hoe het perceel bebouwd wordt met behoud van voldoende doorzicht.

Structuurvisie Plus

Op 1 januari 1997 zijn de gemeenten Budel en Maarheeze samengevoegd tot de nieuwe gemeente Cranendonck. De Structuurvisie Plus is opgesteld om de laagdynamische functies in het gebied in kaart te brengen en meer sturend te laten zijn in het ontwikkelingsproces van de gemeente. De ruimtelijke identiteit van de gemeente wordt vorm gegeven door dit integrale plan, waarin een duurzaam kwaliteitsbeeld sturend is voor het ruimtelijk ontwikkelingsproces.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen in nieuwe ontwikkelingen is het gemeentelijk grondgebied ingedeeld in 5 deelgebieden:

- Gebieden met waardevolle natuur- en landschapswaarden, die beschermd dienen te worden.
- Gebieden, waar huidig stedelijk gebied en infrastructuur geconsolideerd moet worden.
- Gebieden, die beschermd dienen te worden vanwege potenties voor het ontwikkelen van natuur en landschap waarden.
- Gebieden, waar door ontbreken van groene laagdynamische functies geen beperkingen zijn voor stedelijke ontwikkelingen.
- Gebieden, waar geen veranderingen wenselijk zijn.

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie: Cranendonck op weg naar 2020

In 1999 is door de gemeente Cranendonck de StructuurvisiePlus opgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie is het vervolg op dit beleid. Door ontwikkelingen in beleid was het de vraag in hoeverre de StructuurvisiePlus aansloot bij de nieuwe situatie. In 2003 is daarom de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld.

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie bestaat uit een ontwikkelingsvisie en een uitvoeringsprogramma. In de visie wordt voor verschillende

ruimtelijke aspecten een ontwikkelingskader geschept. Wat betreft de ontwikkeling van woningen wordt per kern aangegeven waar ontwikkelingen al dan niet gewenst zijn.

Ten aanzien van de kern Soerendonk wordt ondermeer het volgende vermeld: "Soerendonk wordt beschouwd als de kern die het fraaist in het landschap is gelegen. De kernranden vormen waardevolle overgangen naar het landschap en moeten dan ook niet verder verstedelijkt worden."

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, gemeente Cranendonck (2009)

De nieuwe beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck zijn op 11 november 2009 in werking getreden. Deze vervangen de oude bouwregels welke vastgesteld waren op 18 maart 2003.

De beleidsregel ruimte voor ruimte geeft aan welke ruimtelijke en planologische regels een perceel en een te bouwen woning moeten voldoen om in aanmerking te komen voor ruimte voor ruimte. Deze beleidsregel is gebaseerd op het provinciale beleid ten aanzien van de ruimte voor ruimte regeling. De nieuwe beleidsregels vormen een totaalpakket waaraan de ruimte voor ruimte kavel en de ruimte voor ruimte woning moeten voldoen en welke (planologische) stappen hiervoor moeten worden ondernomen. In voorliggend plan is er sprake van de variant waarbij op een locatie sloop plaatsvindt en op een andere locatie een woning gebouwd wordt.

Samengevat gelden de volgende voorwaarden voor de slooplocatie:

- Locatie wordt of werd gebruikt als intensieve veehouderij
- Locatie is gelegen binnen reconstructiegebied- uitgezonderd LOG en duurzame locaties.
- Bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij
- Sloop van minimaal 1000m²
- Inleveren fosfaatrechten tenminste 3500kg
- Er moet een passende herbestemming gegeven worden
- Deelneming is uitgesloten voor bedrijfseigenaren die gebruik hebben gemaakt van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) en soortgelijke regelingen

In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de sloop locatie geldt dat de oude bestemming aangepast moet worden, waarbij het bouwblok wordt aangepast op afstemming met de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten. De aanpassing moet dusdanig zijn dat het vestigen van intensieve veehouderij uitgesloten is.

Voor de bouwlocatie gelden samengevat de volgende voorwaarden: De woning moet landschappelijk en stedenbouwkundig aansluiten bij het landschap. Landschappelijke betekent dit dat bij de bouw van een woning

rekening moet worden gehouden van de karakteristieken van het omringende landschap. Daarnaast dient de woning landschappelijk te worden ingepast, middels een erfbeplantingsplan. Verder mogen de bestaande natuur- en landschapswaarden mogen niet worden aangetast. Wat betreft de stedenbouwkundige aspecten geldt dat de woning moet aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Gebouwd worden op een geschikte locatie, zoals een bebouwingscluster. Bij voorkeur een inbreidingslocatie.

In de beleidsregel worden ook voorwaarden gesteld voor de maatvoering van de ruimte voor ruimtewoning. Deze maatvoering wijkt af van de standaardmaatvoering voor niet ruimte voor ruimtewoningen. In voorliggend bestemmingsplan is deze aangepaste maatvoering verwerkt.

Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007

Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 de rapportage “Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007” vastgesteld. In de rapportage is de luchtkwaliteit voor Cranendonck vastgelegd. De gemeente heeft hierbij reeds berekend dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Mantelzorg

Voor het beleid ten aanzien van mantelzorg in het buitengebied schept het bestemmingsplan buitengebied 2009 de kaders. Mantelzorg is in het gehele buitengebied toegestaan, ongeacht of dit bij een burgerwoning of een (agrarisch) bedrijf is. Mantelzorg is niet rechtstreeks toegestaan, maar er dient te worden afgewogen of aan bepaalde voorwaarden is voldaan. In bestemmingsplannen dient hiertoe een bevoegdheid te worden opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor mantelzorg. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- Ruimtelijk mag er geen dissonantie ontstaan door de situering, aard en omvang. De afstand tussen hoofdbouw en bijgebouw is daarom vastgelegd op maximaal 30 m;
- Een afhankelijke woonruimte moet worden gerealiseerd binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van derden, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Welstandsnota

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. In de welstandsnota is de gewenste architectonische verschijningsvorm van de

bebouwing vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe bouwplannen worden zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota getoetst. In de herziening van de welstandsnota voor de gemeente Cranendonck die in 2007 is vastgesteld, gelden voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied (met uitzondering van monumentale panden en hun omgeving) - waaronder het gebied ten westen van Soerendonk - geen specifieke welstandseisen meer.

3.2. Regionaal beleid

Regionaal structuurplan Regio Eindhoven

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld als herziening van het RSP uit 1997. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd.

Dit plan is wat betreft inhoud identiek aan het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant welke op provinciaal niveau is vastgesteld. De inhoud van het plan wordt samengevat onder de paragraaf uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Verschil met het uitwerkingsplan is dat Concrete Beleidsbeslissingen wel mogelijk zijn in het Regionaal structuurplan. De concrete beleidsbeslissingen uit 1997 blijven van kracht.

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant geeft weer wat de keuzes zijn op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is voor de periode tot 2015 ondermeer een toetsingskader voor bestemmingsplannen. Met het in werkingtreden van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het RSP echter zijn formele status verloren. De regio hanteert het RSP echter nog steeds als kader voor haar ruimtelijk beleid.

3.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld: de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Deze treedt op 1 januari 2011 in werking. Tot deze tijd blijft de interim- structuurvisie van kracht.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. In de structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid

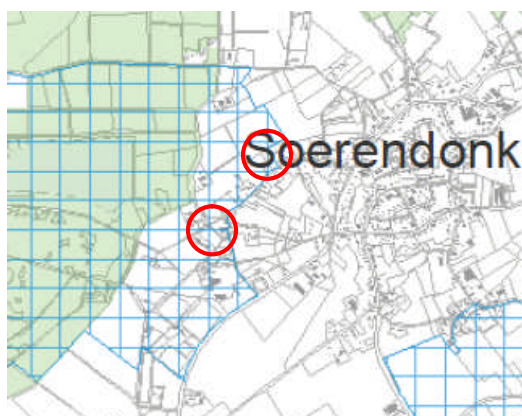
In de structuurvisie is Goorstraat ong. gelegen in de zoekruimte primair agrarisch gebied. Deze zoekgebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. Er is in de visie van de provincie in deze gebieden meer ruimte voor schaalvergroting, intensivering en samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking en opslag en verbouwing van producten.

Goorstraat 35 is gelegen in de groen-blauwe mantel. Dit is een zone binnen de groenblauwe structuur. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Verordening Ruimte fase 1

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. De Verordening Ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. In de structuurvisie en de verordeningen wordt het provinciale belang vastgelegd. In de verordeningen zijn regels opgesteld die bedoeld zijn dit provinciale belang te beschermen. Deze regels dienen in bestemmingsplannen te worden uitgewerkt en geïmplementeerd.

De onderwerpen die in de verordening fase 1 staan komen voort uit het bestaand beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur, waterberging, regionale uitwerkingsplannen en de intensieve veehouderij.



*Uitsnede Verordening Ruimte:
Ecologische Hoofdstructuur*

In de verordening Ruimte 1^e fase is het plangebied aangeduid als attentiegebied EHS. Dit houdt in dat met een ruimtelijk plan geen negatief effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur

mogelijk mag worden gemaakt. In voorliggend bestemmingsplan is dit vertaald middels de dubbelbestemming Waarde-Attentiegebied ehs.

Het gebied rond Goorstraat 35 is tevens aangeduid als verwevingsgebied. Dit houdt in dat er beperkingen gelden ten aanzien van de groei en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de intensieve veehouderij aan de Goorstraat 35 beëindigd, dit is een passende ontwikkeling in het verwevingsgebied.

De bouwlocatie is gelegen in het extensiveringsgebied. Hier zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. De ligging in het extensiveringsgebied brengt voor de bouw van een woning geen beperkingen met zich mee.

Verordening Ruimte fase 2 (ontwerp)

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2, vastgesteld. In deze verordening wordt het nieuwe beleid, zoals dit voortvloeit uit de nieuwe structuurvisie, vastgelegd.

In de Verordening Fase 2 ligt de nadruk op het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit, middels het principe van zuinig ruimtegebruik en de landschapsinvesteringsregel. Daarnaast wordt de zonering van het buitengebied vastgelegd en wordt het thema cultuurhistorie behandeld.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen voor ruimte voor ruimteontwikkelingen. Hiervoor geldt dat de beoogde ontwikkeling moet voldoen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De landschappelijke en architectonische inpassing van de woning moet verzekerd worden. Er mag geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Ten slotte geldt de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 als aanvullende regeling. Deze beleidsregel wordt in een navolgende paragraaf nader beschreven. De toelichting van dit bestemmingsplan, met name hoofdstuk 5.2, verantwoord de wijze waarop omgegaan is met de in de verordening gestelde voorwaarden.

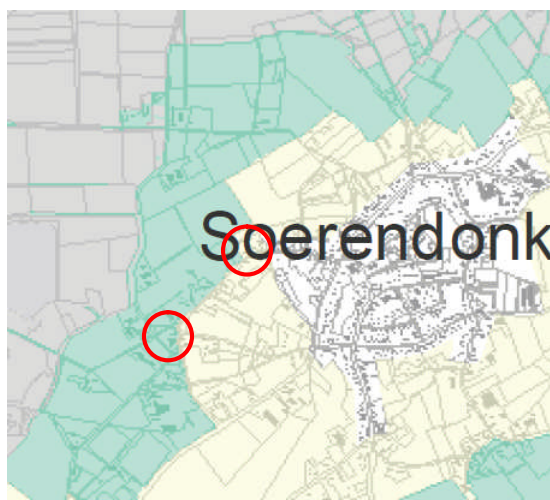
De landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Echter, deze regeling is niet van toepassing op ruimte voor ruimteontwikkelingen. In voorliggend bestemmingsplan worden, behalve de bouw van de ruimte voor ruimtewoning, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan op het vigerend Bestemmingsplan Buitengebied. Voorliggend plan voldoet hiermee aan de regeling zoals verwoord in de Verordening.

De zonering van het agrarisch gebied is in de Verordening fase 2 opgenomen. Het agrarisch bedrijf aan de Goorstraat 35 is gelegen in de

'groenblauwe mantel'. De ligging in de groenblauwe mantel stelt beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Goorstraat 35. Zo is een uitbreiding van het bouwvlak toegestaan tot maximaal 1,5 ha. De regeling voor de bestemming Agrarisch in voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de regels die uit de ligging in de groenblauwe mantel in de Verordening Ruimte voortvloeien.

De bouwlocatie is gelegen in het 'agrarisch gebied'. In het agrarisch gebied is het oprichten van een ruimte voor ruimtewoning mogelijk.

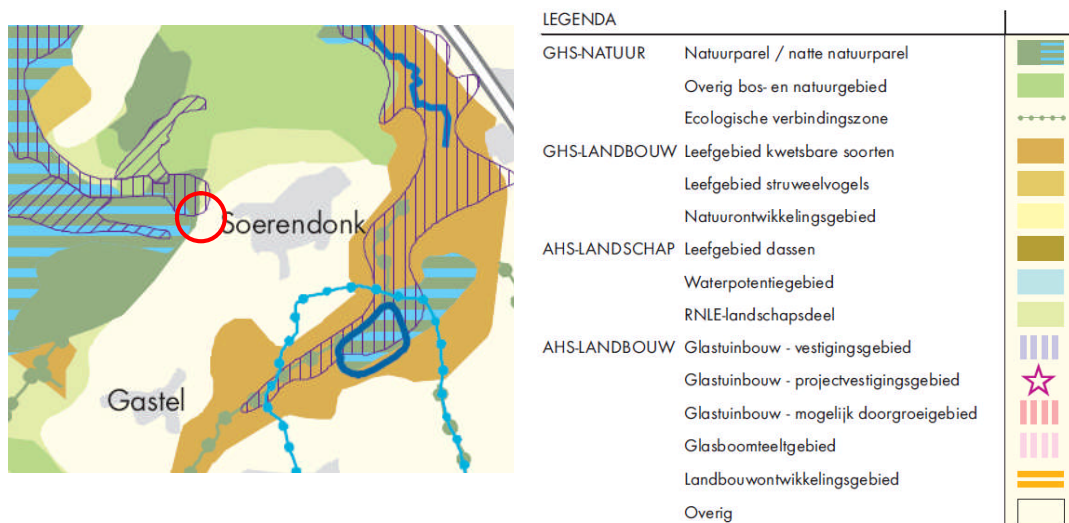
*Uitsnede Verordening Ruimte:
zonering agrarisch gebied*



Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant verankerd in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (Provinciale Staten, juni 2008). Tot de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, geldt de interimstructuurvisie als formeel beleidskader.

Uitsnede paraplunota



Legenda

Integrale zonering (planologische doorwerking)

Extensiveringsgebied

Natuur

Overig

Landbouwontwikkelingsgebied

Primaal

Primaal, aandacht voor struweelvogels / dassen

Secundair

Verwevingsgebied

Stedelijk gebied (geen integrale zonering)



Uitsnede Reconstructiegebied
Boven-Dommel

Volgens de zonering zoals van het landelijk gebied zoals deze is opgenomen in de interimstructuurvisie ligt de Goorstraat in de Agrarische Hoofdstructuur-overig. In principe is nieuwbouw van woningen niet gewenst. Maar door middel van de regeling Ruimte voor Ruimte zijn er beperkte mogelijkheden tot ontwikkeling waar het gaat om intensieve veehouderijen. Dit wordt in een volgende paragraaf nader uitgewerkt.

Reconstructieplan Boven Dommel

Ter uitvoering van de Reconstructiewet zijn in Noord-Brabant zeven Reconstructieplannen opgesteld met daarin een integrale zonering ten aanzien van de mogelijkheden voor intensieve veehouderij én daarnaast een aantal gebiedsgerichte maatregelen ter verbetering van het economisch, ecologisch en sociaal-cultureel functioneren van het buitengebied. De gemeente Cranendonck valt binnen het Reconstructieplan Boven-Dommel (2005). Kern van dit plan vormt de integrale zonering die het buitengebied in drie zones verdeelt:

- landbouwontwikkelingsgebied (primaat landbouw);
- verwevingsgebied (gericht op verweving van landbouw, natuur en wonen) en;
- extensiveringsgebied (primaat wonen of natuur).

De locaties aan de Goorstraat bevinden zich beiden in het verwevingsgebied (rood), langs de rand van een extensiveringsgebied-overig (blauw) en de extensiveringsgebieden-natuur (groen). De typering verwevingsgebied houdt in dat gestreefd wordt naar een combinatie van wonen, werken, landbouw en natuur.

De omgeving van de Goorstraat is aangewezen als 'natte natuurparel'. Beide locaties zijn gelegen binnen de beschermingszone welke gelegen is rondom de natte natuurparel. Natte natuurparels zijn waardevolle natte natuurgebieden. Hier wordt gestreefd het water meer en langer vast te houden en tevens de waterkwaliteit te verbeteren. De aanduiding als beschermingszone natte natuurparel stemt, in hoofdlijnen, overeen met de in de provinciale Verordening Ruimte aangeduide 'attentiegebieden ehs'.

Beleidsnota Ruimte voor Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in het buitengebied. In de verbrede aanpak is deze regeling eveneens van toepassing voor bedrijven anders dan intensieve veehouderijen. De beleidsnota Ruimte voor Ruimte is op 27 juni 2006 vastgesteld.

De regeling houdt met betrekking tot intensieve veehouderijen in dat tenminste 1000 m² aan stallen moet worden gesloopt en de milieurechten ingeleverd dienen te worden. In ruil mag een woning worden gebouwd in het buitengebied. Wel moet de bouwlocatie buiten de GHS gesitueerd zijn. Door de bouw van een nieuwe woning mogen agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beknot. Verder moeten cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden dan wel versterkt worden. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

In voorliggende casus is er, afzonderlijk van dit bestemmingsplan, een procedure gevolgd voor het verkrijgen van een ruimte voor ruimtetitel. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin verantwoord wordt hoe op de bouwlocatie wordt voldaan aan de eisen voor beeldkwaliteit. In dit bestemmingsplan is verder aangegeven dat de bouwlocatie passend is binnen een bredere visie voor de bebouwingsconcentratie Goorstraat. In het hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de wijze waarop dit bestemmingsplan aansluit op de provinciale en gemeentelijke regeling voor ruimte voor ruimteontwikkelingen.

3.4. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk. Dit beleid richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen: groen, recreatie, sport en water.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap.

De RHS gebieden zijn dermate belangrijk dat het rijk in de Nota Ruimte voor deze gebieden beleid heeft geformuleerd.

Voor de gebieden die geen deel uitmaken van de RHS is het beleid gericht op het waarborgen van de basiskwaliteit. De verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincies. Het rijk geeft aan het begrip basiskwaliteit op een beperkt aantal punten invulling: bundeling van stedelijke activiteiten, waarborgen milieukwaliteit en investeren in de kwaliteit van het landschap.

De Goorstraat maakt geen deel uit van de Nationale Ruimtelijke hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het gebied ligt hiermee bij de provincie en de gemeente Cranendonck.

3.5. Conclusie beleidskader

Er zijn op basis van het ruimte voor ruimtebeleid mogelijkheden voor het bouwen van een nieuwe woning op de betreffende kavel in relatie tot sanering van bebouwing aan Goorstraat 35. De ontwikkeling van een woning past tevens in de Visie Bebouwingsconcentraties van de Gemeente Cranendonck.

Vanuit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant, de beleidsnota Ruimte voor Ruimte en het gemeentelijk beleid worden nadere randvoorwaarden aan de betreffende ontwikkeling gesteld. In dit bestemmingsplan is de regeling afgestemd op deze voorwaarden.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

4.1. Watertoets

Waterbeleid

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen is een wettelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De waterbeheerder geeft een wateradvies en de initiatiefnemer dient aan te geven hoe zij met dit advies is omgegaan. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in een waterparagraaf.

Alle beleidskaders op watergebied zijn gericht op duurzaam waterbeheer. In ruimtelijke plannen wordt dit begrip afgewogen volgens onderstaande trits:

- Stap 1: voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Naast deze algemene doelstelling, valt het te bestemmen gebied binnen de Keur attentiegebieden van het Waterschap de Dommel. Een attentiegebied is een beschermingszone van gemiddeld 500 m rondom de (voormalige) "natte natuurparels". In het provinciale beleid (Verordening Ruimte) zijn deze gebieden aangeduid als 'attentiegebieden EHS'.

Op deze attentiegebieden is het externe beschermingsbeleid van toepassing. In deze gebieden worden in beginsel geen nieuwe grondwateronttrekkingen toegelaten en is het niet toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. In voorliggend plan is geen sprake van het toestaan van nieuwe grondwateronttrekkingen. De ligging in de beschermingszone natte natuurparel vormt vanuit het aspect water, dan ook geen belemmering voor de uitvoering van de plannen. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen waarin het beleid voor de attentiegebieden is vastgelegd.

Het waterbeleid van de gemeente Cranendonck is verwoord in het Waterplan Cranendonck (2003). Het doel van dit beleid is om de waterpartijen te laten samenwerken en duurzaam waterbeheer en -gebruik na te streven. Het uitvoeren van de watertoets draagt bij aan deze doelstelling.

Waterparagraaf Goorstraat ongenummerd en Goorstraat 35

Het plan bestaat uit het oprichten van een ruimte voor ruimte woning op Goorstraat ongenummerd en het verwijderen van stallen ten behoeve van intensive veehouderij op Goorstraat 35.

Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven of en welke duurzame maatregelen met betrekking tot het watersysteem te realiseren zijn, en of de veranderingen gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem.

Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de ontwikkelingslocatie Goorstraat ongenummerd een weiland. Op Goorstraat 35 bevindt zich een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderijtak en bedrijfswoning. De bestaande gebouwen en verharding zijn aangesloten op de riolering.

Uit de theoretische berekeningen en waarnemingen in de praktijk blijkt dat er op de desbetreffende locatie geen wateroverlast wordt waargenomen na hevige regenbuien.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie bevindt zich op Goorstraat ongenummerd een woning met bijgebouwen. Aan de Goorstraat 35 wordt ruim 1000 m² bebouwing verwijderd, de overige bebouwing blijft aanwezig. Het regenwater wordt op Goorstraat ongenummerd geloosd op het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt afgevoerd op de riolering. Op Goorstraat 35 blijft de waterafvoer ongewijzigd.

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
daken	1550	900
terrein verharding	3000	2500
onverhard terrein	3150	4300
<i>totaal</i>	<i>7700</i>	<i>7700</i>

overzicht huidige en toekomstige situatie verhardingen

Gevolgen voor/ door de waterhuishouding

Door realisatie van het de ruimte voor ruimte woning en het verwijderen van bedrijfsbebouwing wordt het water van ca. 1150 m² minder verhard oppervlak op het oppervlaktewater afgevoerd.

Afspraken waterschap

Op 31 juli 2009 is met Waterschap de Dommel gestart met overleg over dit plan.

In overleg met het waterschap is vastgesteld dat het regenwater op het oppervlaktewater geloosd kan worden. Dit is toegestaan omdat de hoeveelheid verharding door dit plan per saldo niet toeneemt. Het waterschap omschrijft dit als een hydrologisch neutraal plan. Voor het lozen van regenwater is wel een vergunning van het waterschap benodigd.

Op 19 augustus 2009 heeft mevr. van de Ven van Waterschap de Dommel ingestemd met de maatregel en is het wateradvies afgedaan¹.

4.2. Natuur

Om de natuurwaarde van het te bebouwen perceel, F-201, vast te stellen is door DVL-milieu en techniek een onderzoek gehouden. Deze bestaat uit een literatuuronderzoek omtrent bekende natuurwaarden in het betreffende gebied en uit een veldbezoek.

Op het onderzochte terrein zijn geen dieren of planten aangetroffen die speciale aandacht verdienen. Reeds aanwezige landschapselementen aan de rand van het perceel, zoals bomen en struiken zullen gehandhaafd blijven.

Ten aanzien van de geplande bebouwing op perceel F-207 kan geconcludeerd worden, dat het betreffende gebied zelf geen bijzondere natuurwaarden heeft en dat er vanuit dit oogpunt geen belemmering behoeft te bestaan voor de nieuwbouw op het terrein. In de directe nabijheid van het plan zijn eveneens vrijwel geen natuurwaarden aanwezig. De natuurwaarden in de ruimere omtrek zullen niet verstoord worden door realisatie van het plan. De realisatie zal eerder tot versterking van het karakter van de omgeving leiden.

4.3. Archeologie

Om de archeologische waarde van het te bebouwen terrein te onderzoeken is door het bureau Synthegra een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek door middel van grondboringen gedaan².

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold een hoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot de late middeleeuwen. Voor nederzittingsresten vanaf de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd gold een lage verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

De bodem bestaat over het algemeen uit een 15 tot 35 cm dikke bouwvoor (Aap horizont) met daar onder een esdek (Aa horizont). In het noordoostelijke deel van het plangebied is de complete A-horizont dikker dan 50 cm waardoor deze wordt geïnterpreteerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. In het zuidwestelijke deel is de A-horizont dunner dan 50 cm waardoor in dit deel de bodem wordt geïnterpreteerd als een

¹ Brief 'waterparagraaf Goorstraat 35': kenmerk: 488. ROM.cbr. Datum 19-08-2009.

² Externe Bijlage: Projectcode: S090351, Datum: oktober 2009.

laarpodzolbodem. Onder het plaggendek zijn geen resten van een podzolbodem aangetroffen. Met uitzondering van boring 4 was de bodem in het plangebied onverstord.



Eventuele archeologische resten kunnen nog in situ aanwezig zijn. Door graafwerkzaamheden gerelateerd aan de geplande nieuwbouw worden deze mogelijk aanwezige resten bedreigd.

De op basis van het bureauonderzoek verwachte hoge archeologische verwachting voor waarden uit het laat paleolithicum tot mesolithicum is op basis van het veldonderzoek bijgesteld naar een lage verwachting. De op basis van het bureauonderzoek verwachte hoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen blijft gehandhaafd. Ook de lage archeologische verwachting voor nederzettingsresten vanaf de late middeleeuwen tot en met nieuwe tijd blijft op basis van het veldonderzoek gehandhaafd.

Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Milieudienst is op basis van bovenstaand bureauonderzoek een concept selectiebesluit opgesteld. Dit selectiebesluit is overgenomen door de gemeente. Het besluit houdt in dat met inachtneming van een aantal opmerkingen met het rapport *Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen. Goorstraat te Soerendonk*, auteurs: L. Valckx, H. Kremer en B. J. H. M. van den Berkmortel (Synthegra Rapport S09, conceptversie 29-10-2009) wordt ingestemd. Op grond van dit rapport wordt geconcludeerd dat: *Gezien de brede archeologische verwachting voor het plangebied in relatie tot de geplande verstoring (minder dan 250 m² van het 1130 m² grote plangebied) zal archeologisch vervolgonderzoek in onze ogen niet*

de gewenste meerwaarde geven. In dit geval kan van vervolgonderzoek worden afgezien.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de intensieve veehouderijtak van Goorstraat 35 gesaneerd. Hiermee wordt de milieuzonering van dit bedrijf van 200 meter teruggebracht naar 100 meter.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een metaalbewerkingsbedrijf. Dit bedrijf heeft een maximaal toegestaan oppervlak van 656 m². Voor de overige metaalbewerkende industrie van deze omvang geldt een milieuzonering van 100 meter. De Goorstraat ongenummerd bevindt zich buiten deze zonering. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er in de nabijheid van de planlocatie geen hinderveroorzakende functies aanwezig zijn, die belemmerend (kunnen) zijn voor het plan.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wgv geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer het toetsingskader.

De Wgv geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeente mogelijkheid op basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. Daarvoor dient op gebiedsniveau te worden gezocht naar normen die aansluiten bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het gewenste woon- en leefklimaat. De gewenste normen dienen in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied weergegeven en gekoppeld aan een beoordeling van de geurbelasting van het gebied.

Op basis van de gebiedsvisie van de gemeente Cranendonck (*Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Cranendonck*, SRE, 30 oktober 2007, aanvulling 1 & 2, 25 maart 2008) is door de gemeente een geurverordening opgesteld met afwijkende geurnormen voor verschillende gebieden (vastgesteld 15 april 2008). Voor de kom Maarheeze is een afwijkende norm van 1 ou_E/m³ vastgesteld. Voor een aantal ontwikkelingslocaties ten behoeve van woningbouw is een norm van 6 ou_E/m³ opgenomen. Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen voor geurgevoelige objecten in reconstructiegebieden, 3 ou_E/m³ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14 ou_E/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

De planlocatie ligt in een zogenaamd extensiveringsgebied. In dit gebied ligt het primaat bij ontwikkeling van niet agrarische functies en worden geen of zeer beperkte mogelijkheden geboden voor uitbreiding van agrarische bedrijven. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op ruim 300 meter.

In het kader van de gebiedsvisie is de cumulatieve geurbelasting van alle veehouderijen in de gemeente Cranendonck bepaald voor de vergunde situatie. In navolgende afbeelding zijn de uitkomsten voor het plangebied weergegeven.



Geurbelasting planlocatie in de huidige (2007), vergunde situatie.

Uit deze analyse blijkt dat de geurbelasting ter hoogte van de planlocatie als 'zeer goed' is aan te merken. Uit de onderstaande tabel blijkt dat deze kwalificatie overeenkomt met een geurbelasting (achtergrond) van 1-3 ou_E/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de Wgv norm die geldt voor het buitengebied van Cranendonck.

Achtergrondbelasting geur (ou _E /m ³)	Mogelijke kans op geurhinder (%) *	Beoordeling leefklimaat (Rivm)
1 - 3	< 5	zeer goed
4 - 8	5 - 10	goed
9 - 13 (10)	10 - 15 (12)	redelijk goed
14 - 20 (20)	15 - 20 (20)	matig
21 - 28	20 - 25	tamelijk slecht
29 - 38 (32)	25 - 30 (27)	slecht
39 - 50	30 - 35	zeer slecht
51 - 65	35 - 40	extreem slecht

De nieuwe woning ligt ook niet binnen 50 meter van een veehouderij met zogenaamde 'vaste afstandsdieren', dan wel een veehouderij die valt onder het besluit Landbouw.

Omdat rond het plangebied al verschillende woningen (geurgevoelige) objecten liggen, worden nabijgelegen veehouderijen niet in hun belangen geschaad ten gevolge van de geplande ontwikkeling. Daarmee voldoet het plan aan de eisen ten aanzien van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.6. Geluid

Door DVL/Tritium B.V. is akoestisch onderzoek verricht³. Hierbij is de zogenaamde "Nieuwe situatie" getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Tevens is voor deze "Nieuwe situatie" bepaald wat de geluidbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor wegverkeerslawaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Goorstraat en Nieuwe Beek. De aspecten railverkeerslawaai, luchtverkeerslawaai en industriellawaai zijn in het onderhavige onderzoek niet van toepassing.

Uit de berekeningsresultaten uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer van 48 dB niet wordt overschreden. De Wet Geluidhinder legt derhalve geen beperkingen op aan het bouwplan.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting beneden 53 dB blijft is geen aanvullende rapportage nodig om de karakteristieke geluidwering te

bepalen. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A,k}$ de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Na toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte 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 projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

³ Externe Bijlage: Projectcode: 0908/056/RV. Datum: 7 september 2009

Realisering van een woning voldoet ruim aan de NIBM-grens en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet dan ook aan de eisen van art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

Daarnaast is in de rapportage “Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007” door de gemeente berekend dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is. Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 deze vastgesteld. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Bodemkwaliteit

Op de bouwlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel was het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie. Dit onderzoek is uitgevoerd door Tritium Advies B.V.⁴. Onderstaande paragraaf vat de belangrijkste conclusies samen.

Op basis van vooronderzoek wordt de betreffende locatie als niet verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740.

Zintuiglijk zijn tijdens het veldwerk op een plaats in de bovengrond geringe hoeveelheden puin aangetroffen. Verder is de bovengrond op een plaats licht plastichoudend. Na analyseresultaten met de geldende toetsingswaarden blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met Cadmium, Kobalt en Zink. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met Barium, Zink en Naftaleen.

De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn in tegenspraak met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Verder zijn de resultaten wel in overeenstemming met de hypothese.

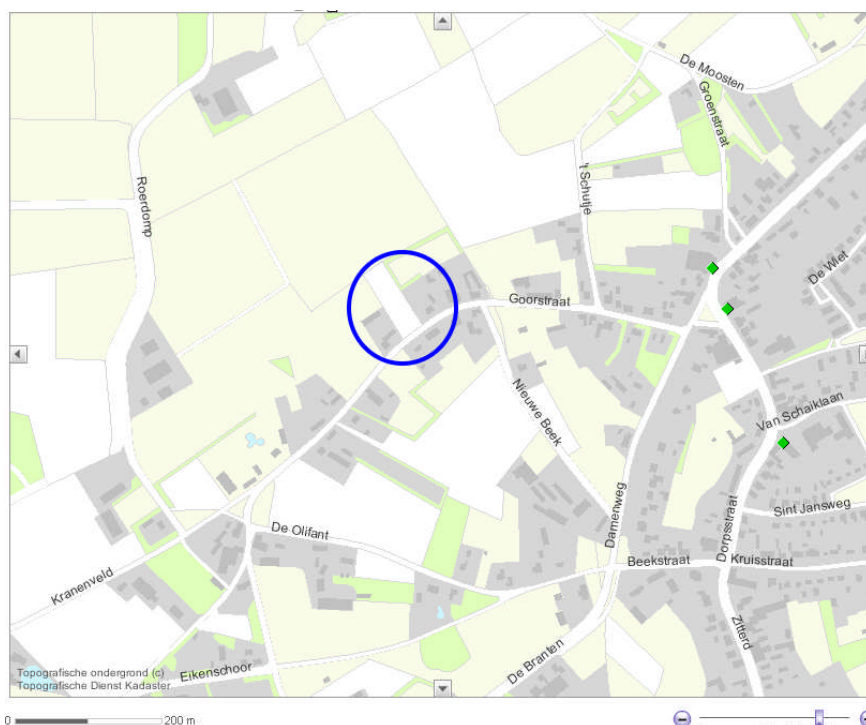
De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een bouwvergunning (nu: omgevingsvergunning voor het bouwen). Wanneer de vrijkomende grond op het perceel verwerkt wordt zijn er geen gevolgen voor de uitvoering van het bouwplan. Als de

⁴ Externe Bijlage: Projectcode:0908/058/DZ.. Datum: september 2009

grond wordt afgevoerd moet worden voldaan aan het bodembeheerplan van de gemeente Cranendonck.

4.9. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving. Omgekeerd blijkt uit de provinciale Risicokaart dat er in de omgeving geen bestaande bedrijven zijn en/of vervoer van gevaarlijke stoffen over (water)wegen plaatsvindt welke beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van het bouwplan.



Uitsnede provinciale risicokaart

4.10. Totaalbeeld aspecten

Op basis van de relevante milieukundige aspecten is het initiatief mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- Aanvragen vergunning waterschap voor lozen van regenwater op het oppervlaktewater.

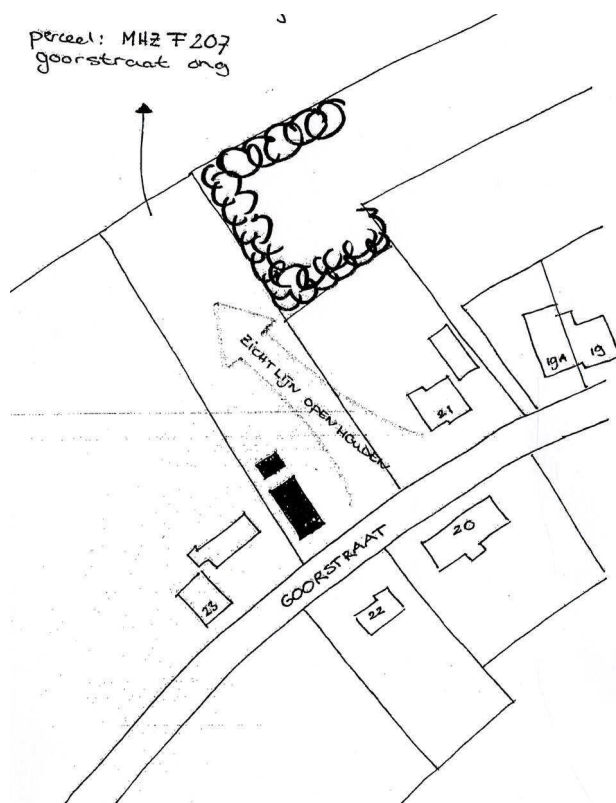
5. HET VOORNEMEN

5.1. Bouwplan

Perceel F-207

Op het perceel F-207 is aan de westelijke zijde een bouwvlak toegekend waarop een woning gerealiseerd kan worden, omgeven door een tuin. Het regenwater, dat wordt opgevangen door de bebouwing, wordt afgevoerd op het oppervlaktewater.

Door de woning op de westelijke perceelshelft te plaatsen zal er aan de andere zijde ruimte overblijven. Deze ruimte kent de bestemming agrarisch, waardoor een doorzicht naar de achterliggende open ruimte gewaarborgd blijft.



Planlocatie en bouwplan

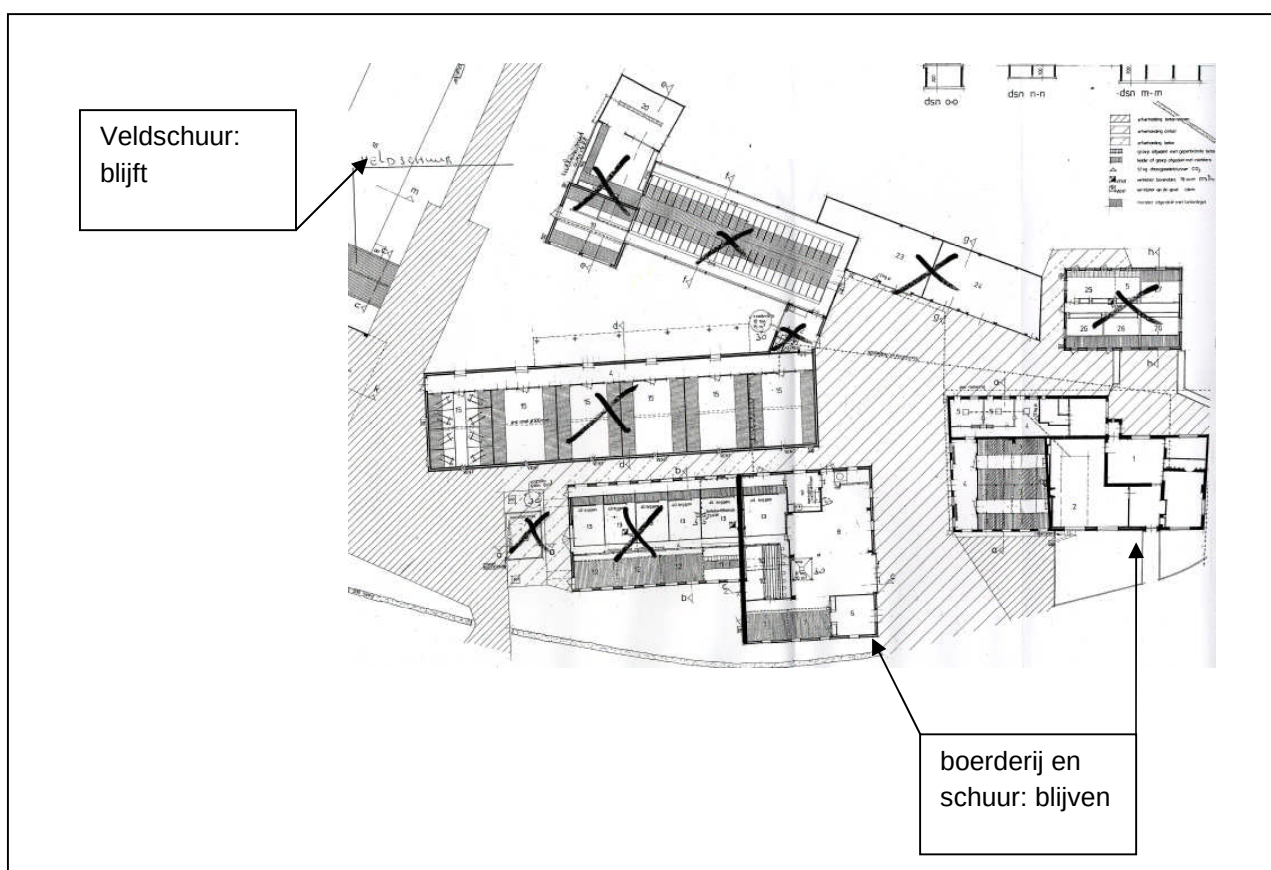
De architectonische randvoorwaarden en de landschappelijke inpassing van de woning zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. In het kader van de welstand is ter plaatse een stijlere dakhelling toegestaan. Een steilere

dakhelling past beter bij de bouwstijl van de omliggende woningen en de typerende langgevelboerderijen.

Goorstraat 35

Aan de Goorstraat 35 zal het intensieve veehouderijgedeelte van het agrarisch bedrijf gesaneerd worden. Dit heeft betrekking op alle stallen ten behoeve van de varkenshouderij. Door de sanering zal circa 1040 m² aan opstallen verdwijnen.

De historisch waardevolle langgevelboerderij blijft staan. Daarnaast zal de veldschuur, aan de achterzijde van het perceel, en een kleinere schuur direct achter de boerderij blijven staan. De agrarische bestemming zal behouden blijven, maar het perceel zal niet langer bedoeld zijn voor intensieve veehouderij. Het bouwblok wordt aangepast aan de nieuwe situatie.



Weergave van de te slopen schuren

5.2. Toetsing Ruimte voor Ruimte

Het initiatief dient te voldoen aan de provinciale en gemeentelijke beleidsregels voor ruimte voor ruimteontwikkelingen. Het provinciale beleid bestaat uit de 'Verordening Ruimte' en de beleidsnota 'Ruimte

voor Ruimte 2006'. Het gemeentelijk beleid bestaat uit de beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte' (2009). Voor zover de genoemde aspecten randvoorwaardenstellend zijn, dient hieraan in alle gevallen te worden voldaan. Daar waar de aspecten aandachtspunten betreffen, zal het initiatief zo goed mogelijk aan dienen te sluiten bij die criteria (behoud van waarden) en dient de uitvoering van het initiatief daar zo goed mogelijk op afgestemd te worden (versterking waar mogelijk).

Ruimtelijke kwaliteit

Onderdeel van de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimteregeling is dat de ingreep moet bijdragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en waarden van de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving.

De rond het plangebied aanwezige ruimtelijke kwaliteit en het wensbeeld voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de concept visie bebouwingsconcentraties uit 2007. Met betrekking tot de Goorstraat is het volgende wensbeeld omschreven:

“Doorzichten vanaf de Goorstraat naar het buitengebied zijn essentieel voor de beleving van het lint. Het meer verdichten van de brink Goorstraat – Kranenveld is wenselijk. Qua stedenbouwkundig beeld geniet het geniet de voorkeur de grote loods van het constructiebedrijf te vervullen voor kleinschalig in de bebouwingsconcentratie passende bebouwing. Hiermee zou de brink als ‘hart’ van de bebouwingsconcentratie versterkt kunnen worden. Zeker wanneer de vele bedrijfsgebouwen van de langgevelboerderij (Goorstraat 35) plaats zouden maken voor één passend gebouw. Het cultuurhistorisch waardevol veld met (meidoorn) haag dient gehandhaafd te blijven, om het zicht en relatie met de kern te waarborgen.

Potentiële nieuwe functies voor de bestaande agrarische bebouwing zijn klein van schaal en maat, bij voorkeur recreatief.”

potentiële functies	kleinschalig	middelgroot	grootschalig
Agrarische bedrijven	x		
Agrarisch technisch hulpbedrijven			
Semi agrarisch bedrijven			
Wonen	x		
Dagrecreatie	x		
Verblijfsrecreatie	x		
Zakelijke dienstverlening			
Culturele / zorgvoorzieningen			
Ambachtelijke bedrijven	x		

De voorgestelde ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de bijgebouwen op Goorstraat 35 te verwijderen. Er ontstaat een kleiner bouwblok met een kleinere hoeveelheid

bijgebouwen, wat de kwaliteit van de locatie ten goede zal komen. Verder zal de milieubelasting afnemen door het verdwijnen van de intensieve veehouderij. Dit draagt bij aan een gepaste invulling van de agrarische functie ten opzichte van de woonfunctie in de omgeving. Dit alles sluit aan op de Visie Bebouwingsconcentraties.

De nieuwe woonfunctie welke aan het perceel F-207 wordt toegekend, past binnen de gewenste functies voor de bebouwingsconcentratie zoals omschreven in de visie bebouwingsconcentraties. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de waardevolle zichtlijn ter plekke. Door de woning op de westelijke perceelshelft te plaatsen zal de zichtlijn blijven bestaan.

Beeldkwaliteitsplan

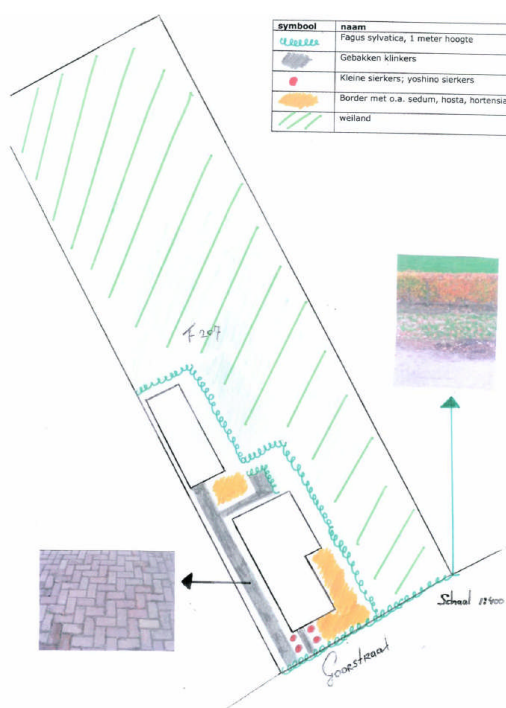
In het beeldkwaliteitsplan dat bij het plan behoort, wordt nader ingegaan op de wijze waarop de bouw van de woning landschappelijk en architectonisch vorm krijgt. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan is dat de bebouwing en de inrichting aansluit op het landelijk karakter van de omgeving. De bebouwing zal derhalve de uitstraling krijgen van een langgevelboerderij.

Het beeldkwaliteitsplan gaat verder in op de volgende punten:

- Architectuur
- Materiaalgebruik
- Erfbeplanting en bestrating

Beeldkwaliteit: schets van de inrichting



Zorgvuldig Ruimtegebruik

Conform de verordening Ruimte fase 2 moet worden aangetoond waarom de ontwikkeling nieuw ruimtebeslag met zich meebrengt en niet op een locatie kan worden gerealiseerd waar reeds bouwmogelijkheden zijn.

In voorliggend plan wordt aan de Goorstraat 35 de intensieve veehouderij beëindigd. De grondgebonden tak van het agrarisch bedrijf blijft bestaan. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het adres Goorstraat 35 enkele andere agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor kan ter plaatse geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Hierdoor bestaat er geen mogelijkheid om ter plaatse van Goorstraat 35 de nieuwe woning te realiseren. Een andere locatie waar reeds bouwmogelijkheden zijn is niet voorhanden. Derhalve is het gewenst op de betreffende, onbebouwde locatie, een woning te plaatsen.

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt verder gegarandeerd doordat de ontwikkeling een netto afname van het bebouwd oppervlak realiseert. Dit wordt bereikt door het bebouwde oppervlak op het agrarisch bedrijf te beperken. Daarnaast is middels een bouwvlak aangegeven welk (beperkt) deel van de nieuwe bouwkvael gebruikt mag worden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening Ruimte wordt gesteld dat met de bouw van een ruimte voor ruimtewoning geen sprake mag zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Met een stedelijke ontwikkeling wordt het volgende bedoeld: "nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies '.

In voorliggend geval is er sprake van de ontwikkeling van één enkele woning binnen een bestaand bebouwingslint in het buitengebied. De woning sluit aan op bestaande voorzieningen. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de karakteristiek van het buitengebied.

Ter plekke worden geen nieuwe voorzieningen aangelegd ten behoeve meerdere woningen. Daarnaast komen er rond het plangebied geen nieuwe voor woningen of bedrijven geschikte gronden beschikbaar. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Passende herbestemming

In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie, geldt

het volgende als uitgangspunt voor de herbestemming: 'een aanpassing van de oude bestemming, waarbij het bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en, voor zo ver nodig, met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten'.

In het bestemmingsplan is aan deze voorwaarde voldaan. De intensieve veehouderij is ter plekke uitgesloten. Het bouwvlak is aangepast op de nieuwe situering van bedrijfsgebouwen. De gronden die niet langer tot het bouwvlak behoren hebben een agrarische bestemming gekregen.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte Cranendonck

Conform de gemeentelijke beleidsregel voor ruimte voor ruimtewoningen is de maximale inhoudsmaat van een Ruimte voor Ruimte woning 900 m³. De maximale goothoogte mag 5,5 meter bedragen en de nokhoogte 8 meter.

De bestemmingsplanregeling voldoet aan de criteria van maximale inhoudsmaat, bouwhoogte en goothoogte. Wat betreft eventuele bijgebouwen zijn de voorwaarden zoals gesteld in de gemeentelijke beleidsregel vastgelegd.

6. UITVOERBAARHEID

De bouw van de woning en de sanering van de stallen vindt plaats onder verantwoording van particulieren c.q. de initiatiefnemers. Dit plan wordt uitgevoerd binnen het kader van Ruimte voor Ruimte. Het past binnen het beleid om tot een vitaal platteland te komen. Het plan vangt de krimp van de intensieve veehouderij op, doordat de waarde van het te bebouwen perceel toeneemt.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan waaronder ondermeer; kosten bovenwijkse voorzieningen en kosten van de openbare ruimte.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet middels een verbaalscontract, de opdrachtgever zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschade overeenkomst zal deel uitmaken van de exploitatieovereenkomst.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

7.2. Regels

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Onder afwijken van de bouwregels en afwijken van de gebruiksregels zijn bevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels respectievelijk gebruiksregels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ('binnenplanse omgevingsvergunning'). De specifieke bevoegdheden tot verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en regels voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning of het stellen van nadere eisen op te nemen, of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels is de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Bevoegdheden tot verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning niet gebruiken voor gebruikswijzigingen.
- Nadere eisen alleen stellen als er al regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

7.3. Bestemmingsregeling

Voor de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Buitengebied".

In totaal zijn er op de verbeelding en in de regels drie bestemmingen opgenomen, namelijk Agrarisch, Wonen – Ruimte voor Ruimte en de

dubbelbestemming Waarde – Attentiegebieden ehs, welke hierna zullen worden toegelicht.

Agrarisch

Het agrarisch bedrijf aan de Goorstraat 35 is bestemd als “Agrarisch”, met dien verstande dat geen regeling meer is opgenomen voor het gebruik als intensieve veehouderij. Tevens is het agrarisch bouwvlak verkleind in verband met de sloop van de agrarische gebouwen.

Wonen – Ruimte voor Ruimte

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de nieuw te bouwen woning dient te worden gerealiseerd.

De maatvoeringseisen voor de woning zijn opgenomen in de regels, waarbij aansluiting is gezocht bij de maatvoering uit het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Waarde – Attentiegebieden ehs

Ten behoeve van de “attentiegebieden ehs” is de dubbelbestemming “Waarde – Attentiegebieden ehs” opgenomen. Voor de gronden binnen deze dubbelbestemming geldt dat bepaalde werken en werkzaamheden die invloed kunnen hebben op het grondwater omgevingsvergunningsplichtig zijn.

8. OVERLEG

8.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het vooroverleg heeft plaatsgevonden tussen 9 juli en 13 aug. 2010. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap de Dommel;
- Dorpsraad Soerendonk.

De VROM-inspectie en de regionale dienst veiligheid hebben bij voorbaat aangegeven dat er bij dit bestemmingsplan geen belangen voor hun spelen en derhalve niet zullen reageren.

Reacties

De dorpsraad Soerendonk heeft niet gereageerd op het bestemmingsplan.

De Provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het vooroverleg een reactie op het plan gegeven. Middels een brief d.d. 27 augustus 2010, heeft de provincie laten weten dat het voorontwerp niet in overeenstemming was met de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte. Het bestemmingsplan is opgesteld voordat de Verordening Ruimte bekend is gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan is dusdanig aangepast zodat het plan in overeenstemming is met de Verordening Ruimte.

Het waterschap De Dommel heeft middels een brief, d.d. 29 juli 2010, laten weten dat zij kan instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

Beantwoording vooroverlegreacties

In deze paragraaf is een samenvatting van de inspraakreacties gegeven met daarnaast de beantwoording.

Organisatie Provincie Noord-Brabant	
Vooroverlegreactie	antwoord gemeente
► In de Verordening Ruimte paragraaf 3.5 staan bepalingen over het thema Ruimte voor Ruimte. De beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 vult de verordening aan. Er zijn geen (bewijs)stukken aangeboden waaruit blijkt dat aan de voorwaarden opgenomen in de 'beleidsregel' wordt voldaan. Daarnaast ontbreekt een beeldkwaliteitsplan. Op grond hiervan wordt een strijdigheid met de Verordening Ruimte geconstateerd. ► In de Verordening fase 1 is de bescherming van attentiegebieden ehs geregeld. Het in het bestemmingsplan opgenomen aanlegvergunningstelsel is hier (deels) niet mee in overeenstemming. Tevens wordt de term 'beschermingszone natte natuurparel' gebruikt. ► Het gebied waar een passende herbestemming plaatsvindt, is gelegen in de groenblauwe mantel. Het bestemmingsplan kent regelingen die strijdig zijn met de bepalingen uit de Verordening Ruimte ten aanzien van de Groenblauwe mantel. ► De ontwerp verordening kent bepalingen over de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de landschapsinvesteringsregel. De toelichting bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen een verantwoording te bevatten over de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de financiële bijdrage aan kwaliteitsverbetering. Geconstateerd wordt dat het plan flexibiliteitsbepalingen kent, zoals het uitbreiden van het agrarisch bouwvlak en het oprichten van trekkershutten. Een verantwoording over maatregelen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit ontbreekt. De provincie verzoekt om	► Een dossier is opgesteld waaruit blijkt dat aan de voorwaarden wordt voldaan zoals opgenomen in de beleidsregel. Dit dossier wordt gezamenlijk met het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan aan de provincie Noord-Brabant overhandigd. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen en in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. In de toelichting is een toetsing aan de voorwaarden uit de Verordening Ruimte toegevoegd (waaronder het aspect zorgvuldig ruimtegebruik). De toetsing aan de randvoorwaarden voortvloeiend uit de beleidsregel is uitgewerkt. ► De regeling is aangepast op de Verordening Ruimte. De term 'Beschermingszone natte natuurparel' is gewijzigd naar 'attentiegebieden ehs'. ► De regeling is aangepast op de Verordening Ruimte. ► Voorliggend plan betreft een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. Uit de verordening blijkt dat in het geval van een Ruimte voor Ruimteontwikkeling geen financiële bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt vereist. Daarnaast is de verordening tweede fase nog niet in werking getreden en is er nog veel discussie over de uiteindelijke vorm van de landschapsinvesteringsregeling, waardoor het niet redelijk lijkt deze regeling toe te passen. Verder zijn in het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming 'Agrarisch' enkel ontheffingsmogelijkheden opgenomen die tevens in het bestemmingsplan Buitengebied aan de betreffende locatie waren

aanvulling. ► Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan een ontheffing bevat voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte.	toegekend. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, derhalve is ons inziens de landschapsinvestering niet van toepassing op de ontheffingsmogelijkheden binnen de bestemming Agrarisch. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is de flexibiliteitsbepaling ten aanzien van trekkershutten bij de bestemming Wonen-RvR verwijderd uit de regels. Op basis van de genoemde argumenten en de aanpassing van de regels concluderen wij dat er geen redenen zijn voor toepassing van de landschapsinvesteringsregel. Wij zijn van mening dat wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit, aangezien wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in de verordening ten aanzien van de Ruimte voor Ruimteregeling uit de Verordening Ruimte en de aanvullende beleidsregeling en die in dit bestemmingsplan zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan en de onderbouwing in het bestemmingsplan. In de toelichting is een paragraaf toegevoegd waarin in wordt gegaan op de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik. ► De regeling is aangepast op de Verordening Ruimte.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Op de verbeelding: - De dubbelbestemming 'Beschermingszone Natte Natuurparel' is gewijzigd in 'Attentiegebieden ehs'. In de Regels: - Niet grondgebonden agrarische bedrijven zijn uitgesloten binnen de bestemming Agrarisch - Nevenactiviteiten in de vorm van agrarische verwante bedrijvigheid of agrarisch technische hulpbedrijven zijn uitgesloten - Teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van kassen zijn uitgesloten - Het toevoegen van een tweede agrarische bedrijfswoning is uitgesloten - De wijzigingsbevoegdheid voor vergroting en vormverandering van het bouwvlak is aangepast, waarbij het bouwvlak vergroot kan worden tot maximaal 1,5 ha conform de Verordening Ruimte - De wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming wonen voor het oprichten van trekkershutten is verwijderd - De dubbelbestemming 'Beschermingszone Natte Natuurparel' is gewijzigd in 'Attentiegebieden ehs' waarbij de regeling is aangepast op de Verordening Ruimte	

In de Toelichting	
- In de toelichting is de Verordening Ruimte opgenomen als beleidsdocument - De toetsing aan de voorwaarden voor de Ruimte voor Ruimteregeling is aangepast op de Verordening Ruimte en de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Tevens wordt ingegaan op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. - Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als onderdeel van en als bijlage bij de toelichting.	

Waterschap De Dommel	
Vooroverlegreactie	antwoord gemeente
► Het waterschap De Dommel heeft laten weten dat zij kan instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.	► De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
geen	

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 20 januari 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er is één zienswijze kenbaar gemaakt. Dit betreft een zienswijze van de provincie Noord-Brabant (d.d. 18 februari 2011).

In deze paragraaf is een samenvatting van de zienswijze gegeven met daarnaast de beantwoording.

Organisatie Provincie Noord-Brabant	
Zienswijze	antwoord gemeente
► Het plan kent een wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch bouwvlak uit te breiden tot 1,5 ha. De voorwaarde dat een uitbreiding een positieve bijdrage behoort te leveren aan de bescherming van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ontbreekt. Dit is strijdig met de Verordening Ruimte. ► Enkele documenten ten behoeve van het Ruimte-voor-Ruimtedossier ontbreken. Het gaat om het bewijs dat de intensieve veehouderij wordt beëindigd. Ook moet bewezen worden dat de	► De regeling wordt aangepast op de Verordening Ruimte. ► De ontbrekende documenten worden aan het ruimte-voor-ruimtedossier toegevoegd. Voorliggende nota zienswijzen wordt na goedkeuring door het College aan de provincie toegestuurd. Hierbij worden

gebouwen gesloopt zijn, dan wel worden. Afschriften van de stortbonnen asbest zijn niet toegevoegd. Aangetoond moet worden dat vervreemder in productie was op 10 september 1999. Ten slotte wordt een taxatierapport gevraagd waarin het aantal vierkante meters bedrijfsgebouwen staat aangegeven.	de ontbrekende documenten aan de provincie toegestuurd.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Regels: - De wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast op de regels uit de Verordening	

GEMEENTE CRANENDONCK

**Bestemmingsplan Goorstraat 35 e.o.
te Soerendonk**

Bijlage: Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan

Goorstraat 35 en Goorstraat

ongenummerd (tussen 21 en 23)

Te Soerendonk

Oktober 2010

Inhoudsopgave

1) Inleiding.....	3
2) Provinciaal en gemeentelijk beleid m.b.t. buitengebied.....	4
3) Uitwerking provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot Goorstraat 35 en Goorstraat ongenummerd.....	6
4) Perceelinrichting perceel Goorstraat ongenummerd.....	9
a) Architectuur woning.....	9
b) Materialen gebruik.....	12
c) Erfbeplanting en bestrating.....	13
5) Conclusie.....	15
Bijlage: 1. Erfbeplantingplan.....	16
2. Document gemeente Cranendonck m.b.t. perceel inrichting.....	17

1) Inleiding

Momenteel vindt er een procedure plaats om in het kader van de ruimte voor ruimte regeling een woning te realiseren aan de Goorstraat te Soerendonk, gelegen tussen de percelen 21 en 23. Vanuit de provincie wordt gevraagd naar een beeldkwaliteitsplan of een daarmee vergelijkbaar instrument in aanloop op aanvullende regelgeving welke mogelijk per 1 januari 2011 in werking gaat. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de samenhang in verbetering van kwaliteit tussen sanering van de intensieve veehouderij aan de Goorstraat 35 en de te realiseren inrichting van perceel ongenummerd (tussen 21 en 23).

2) Provinciaal en gemeentelijk beleid m.b.t. het buitengebied.

Nota buitengebied in ontwikkeling (2004)

In deze nota is het provinciale beleid voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en het specifieke (verruimde) beleid voor bebouwingsconcentraties verwoord. Aanleiding voor dit beleid is dat als gevolg van de verandering in de agrarische sector de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren. De verwachting is dat deze ontwikkeling de komende jaren zal doorzetten. De provincie vindt het belangrijk dat de sociale aspecten van veranderingen in de landbouwsector worden opgevangen. Ook streeft de provincie naar behoud en versterking van de leefbaarheid van het platteland/kleine kernen. Daarnaast dienen ook het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland niet uit het oog te worden verloren. De provincie heeft de gemeenten gevraagd om de inzet van de bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en in een integrale visie op te nemen. De gemeente Cranendonck heeft dit gedaan in de vorm van de Visie bebouwingsconcentraties.

Beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte (2006)

De oorspronkelijke regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in het buitengebied.

Ontwerp Visie bebouwingsconcentraties gemeente Cranendonck (2007)

6.1.1. Goorstraat

Aan de westkant van Soerendonk ligt de Goorstraat. Vanaf de centrale brink loopt het bebouwingslint het buitengebied in.

Ruimtelijke analyse

De bebouwing aan de Goorstraat ordent zich als een bebouwingslint vanuit de kern van Soerendonk naar het buitengebied.

Stedenbouwkundig eindigt het lint bij de oude brink Goorstraat - Kranenveld. Ruimtelijk wordt deze piek geaccentueerd door grote eikenbomen op de brink. Samenhang met de kern wordt verkregen door een prachtig zicht over hagen en een bolle akker naar het dorp.

Het lint is opgebouwd uit een fijne korrel, met kleinschalige woonbebouwing van één laag met kap. Verspreid in het lint staan karakteristieke en waardevolle langgevelboerderijen en arbeiderswoningen. De bebouwing staat gelijkmatig verdeeld met enkele doorzichten naar het achterliggende open buitengebied.*Functionele analyse*
De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Verder van de kern, rond de brink, zijn vier agrarische bedrijven en een constructiebedrijf gelegen.

Infrastructuur

De Goorstraat is een erftoegangsweg type 1, waarvan het profiel is opgebouwd uit asfalt met aan weerszijde een brede groenberm met een

verspreide boom.

Kwaliteiten en knelpunten

Het bebouwingslint met enkele karakteristieke gebouwen en doorzichten naar het buitengebied, es en dorp is als geheel waardevol. Zeer karakteristiek is de brink met bomen, hagen en historische langgevelboerderij. Storend in dit beeld is de eenvoudige loods van het constructiebedrijf. Verder maken de vele opstallen van de langgevelboerderij het beeld rommelig.

Wensbeeld

Doorzichten vanaf de Goorstraat naar het buitengebied zijn essentieel voor de beleving van het lint. Het meer verdichten van de brink Goorstraat - Kranenveld is wenselijk. Zeer karakteristiek is de brink met bomen, hagen en historische langgevelboerderij. Storend in dit beeld is de eenvoudige loods van het constructiebedrijf. Verder maken de vele opstallen van de langgevelboerderij het beeld rommelig.

Het cultuurhistorisch waardevol veld met (meidoorn) haag dient gehandhaafd te blijven, om het zicht en relatie met de kern te waarborgen.

Potentiële nieuwe functies voor de bestaande agrarische bebouwing zijn klein van schaal en maat, bij voorkeur recreatief.

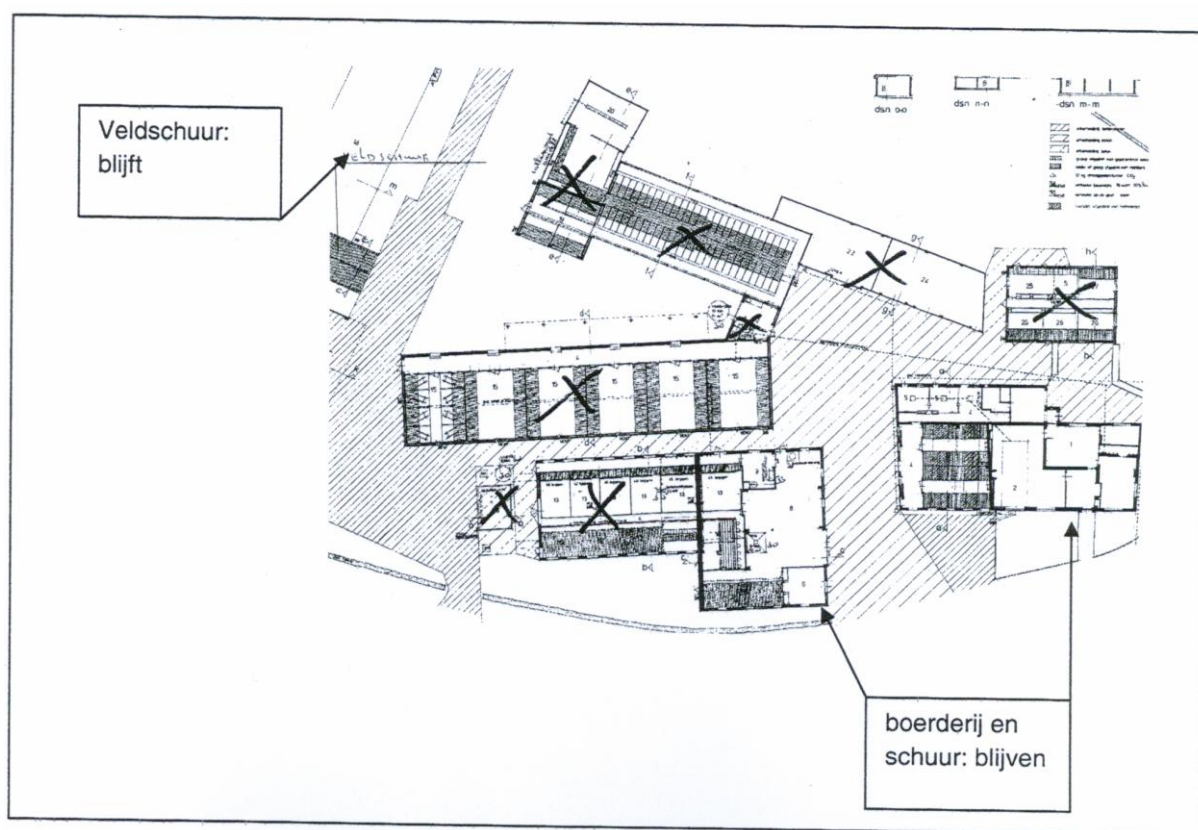
3) Uitwerking provinciaal en gemeentelijk beleid tot Goorstraat 35 en ongenummerd

Vanuit de beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte wordt het mogelijk gemaakt om in de Goorstraat een bedrijf met intensieve veehouderij te saneren en hiervoor een bouwtitel te verkrijgen wanneer met afziet van verdere slooppremie. Vanuit Visie bebouwingsconcentraties gemeente Cranendonck (2007) is specifiek aangegeven dat de vele opstallen op de Goorstraat 35 het beeld rommelig maken en dat sanering wenselijk is (wanneer in de visie bebouwingsconcentratie verwezen wordt naar een langgevelboerderij aan de brink wordt specifiek verwezen naar Goorstraat 35).

Verder wordt in deze visie aangegeven dat het belangrijk is om bepaalde doorkijken in het landschap te handhaven. Aangezien er in de Goorstraat op vele plaatsen doorkijken zijn heeft de gemeente cranendonck besloten mee te willen werken aan het realiseren van een woning op het perceel tussen nummer 21 en 23 mits het bouwblok aan de westzijde van het perceel gelegen is (zie bijlage 1, schets van de gemeente Cranendonck en ook opgenomen in het concept bestemmingsplan) zodat de zichtlijn zoveel mogelijk gehandhaafd wordt. .

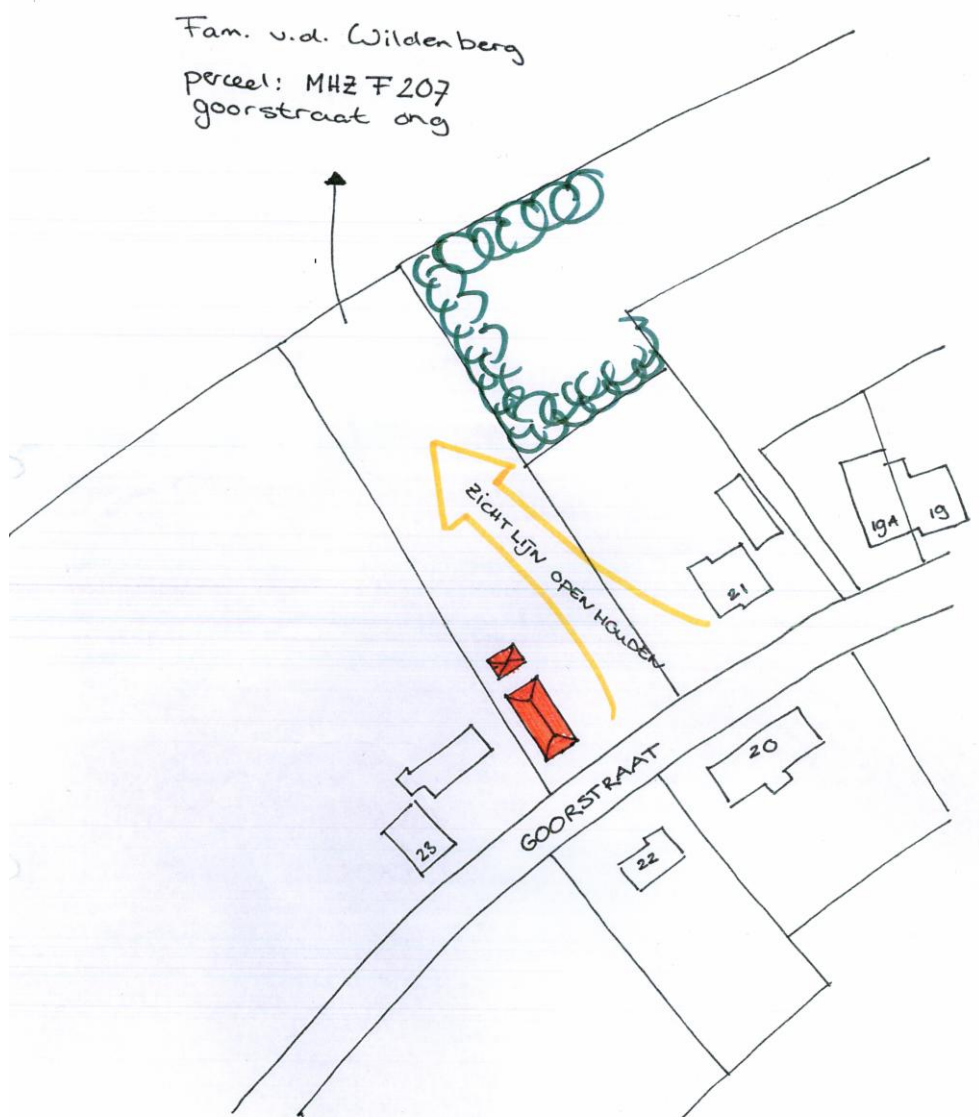
Verder zal er met het saneren van de intensieve veehouderij aan de Goorstraat 35 een nieuwe doorkijk gecreëerd worden.

Onderstaande kaart laat zien welke gebouwen er nu staat. Met een kruis is aangegeven welke gebouwen er gesloopt worden en hoe hiermee een nieuwe situatie ontstaan.



Weergave van de te slopen schuren

Momenteel is het perceel aan de Goorstraat ongenummerd een weiland.
Onderstaande schets gemaakt door de gemeente Cranendonck laat zien hoe de nieuwe situatie er uit komt te zien.



B en W				
erwacht				
besproken				
voorbereiding				
Recht				



25/6/2009

Jrg F. M. van Eijndhoven
gemeente Cranendonck

4) Perceelinrichting perceel Goorstraat ongenummerd

a) Architectuur woning

In het lint staan zowel langgevel boerderijen als ook arbeiderswoningen. De langgevel boerderijen in de Goorstraat zijn verschillend georiënteerd naar de weg. Zo zijn enkele boerderijen met de langgevel naar de weg gericht, terwijl andere zich met de kopgevel naar de weg richten.

Als verschijningsvorm voor de te bouwen woning wordt gekozen voor een langgevelboerderij. Vanwege de vorm en afmeting van bouwblok zoals dat is aangegeven door de gemeente Cranendonck is er voor gekozen de woning met de kopgevel naar de Goorstraat te richten. Het karakter van de woning zal overeenkomen met de bestaande langgevelboerderijen aan de Goorstraat. Dit betreft zowel de bouwmassa als de gevelindeling.

Het bij de woning behorende bijgebouw wordt nadrukkelijk achter de woning gesitueerd. Daardoor zal het gebouw wegvallen in het straatbeeld. Ook wordt door die situering de hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouw benadrukt. Het bijgebouw wordt voorzien van een zadeldak.







Maatvoering van de woning (zie ook bestemmingsplan blz 15)

hoofdgebouw	Min	max
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	8m
inhoud	250 m3	900m3
dakhelling	12	50

bijgebouwen	Min	max
Afstand tot de voorgevel van de woning	3m	n.v.t.
Afstand vrijstaande bijgebouwen tot achtergevel	n.v.t.	20m
Gezamenlijk oppervlak per woning	n.v.t.	90m3
goothoogte	n.v.t.	3,25
bouwhoogte	n.v.t.	5 m
dakhelling		50

b) Materiaal gebruiken

De gevels van de te realiseren woning zullen worden opgetrokken uit gebakken stenen in een donkere kleur. De dakbedekking zal bestaan uit gebakken pannen in de kleur blauw gesmoord of antraciet. In de gevelopening worden houten kozijn en draaidelen toegepast ter ondersteuning van de karakteristiek van de langgevelboerderij. De kleuren van de kozijnen, deuren en ramen moet nog worden bepaald. Er wordt daarbij gestreefd naar historisch verantwoord kleur gebruik. Bij de woning in de nabije omgeving worden verschillende kleuren toegepast voor de kozijnen en deuren (zowel wit, groen als blauwe komen in de nabije omgeving voor).



c) erfbeplanting en bestrating

De achterzijden en de oostzijde van het perceel zal behouden blijven als weiland. Dit draagt bij aan het landelijke karakter van de omgeving en de wens om het doorzicht te behouden.

In het beplantingsplan is gekozen voor oudere plantensoorten omdat deze passen in de omgeving zoals bijv. een lage haag van *Fagus Sylvatica*, (beukenhaag). Bij de verharding naast het huis (inrit) gaat de voorkeur uit naar gebakken klinkers vanwege de historische waarde hiervan. Voor een overzicht wordt verwezen naar bijlage 2 waarop een erfbeplantingplan en een bestratingplan gerealiseerd is.



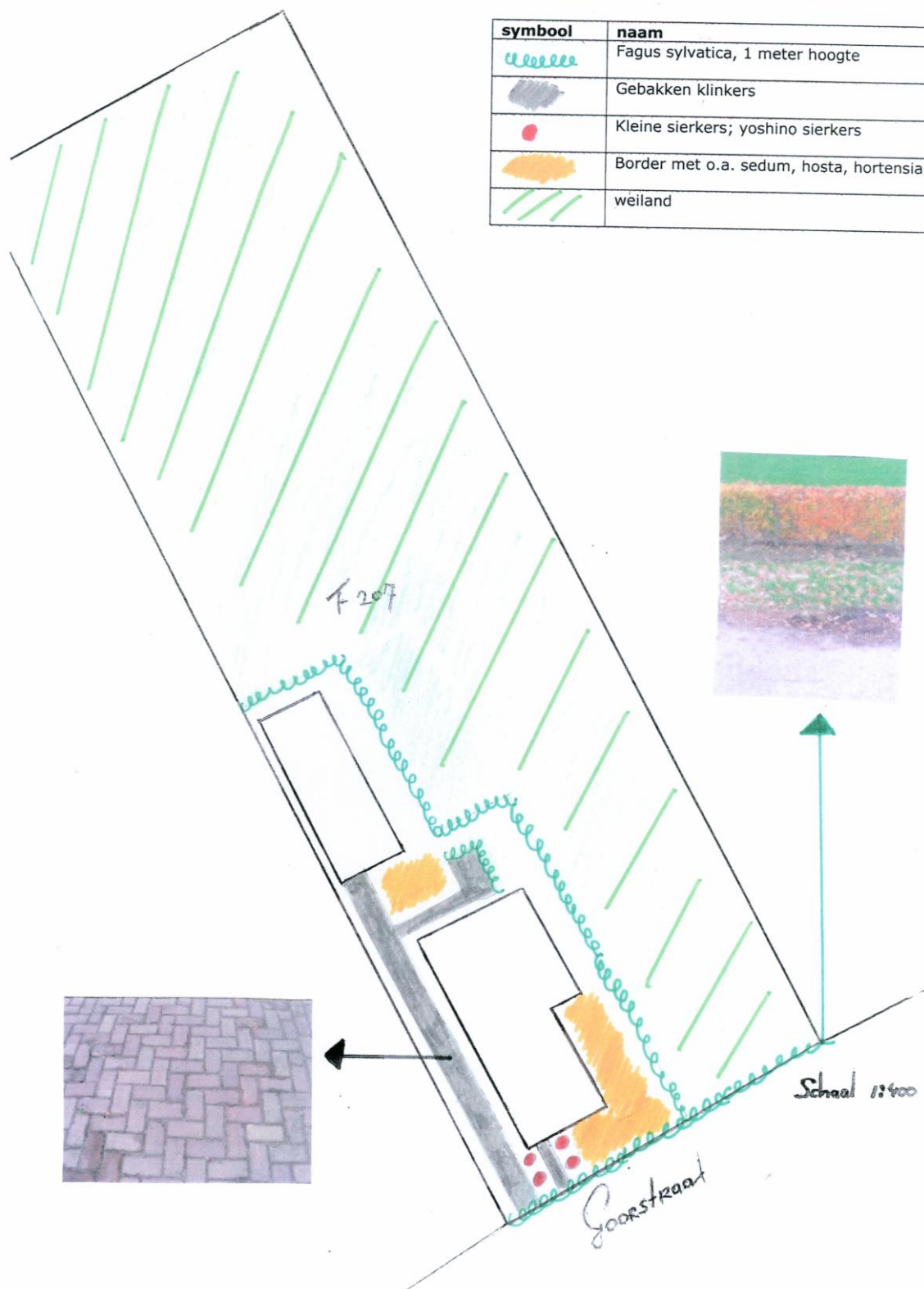
5 Conclusie

Vanuit de beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte (2006), de nota buitengebied in ontwikkeling (2004) en de visie bebouwingsconcentraties gemeente Cranendonck (2007) is het mogelijk de intensieve veehouderij aan de Goorstraat 35 en te saneren en een woning te realiseren tussen Goorstraat 21 en 23.

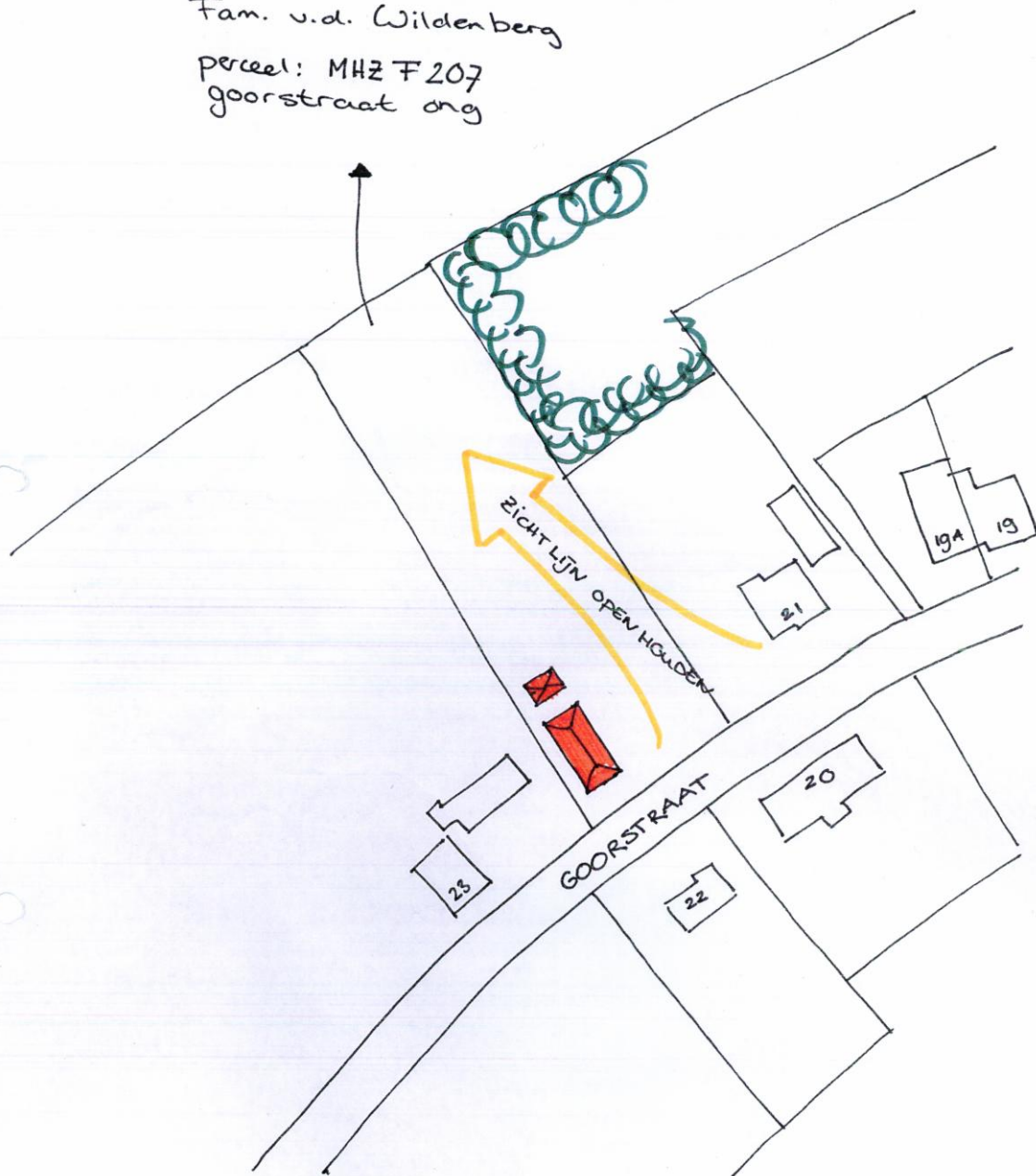
In de visie bebouwingsconcentraties van de gemeente Cranendonck wordt specifiek aangegeven dat sanering van de vele opstallen aan de Goorstraat wenselijk is gezien het rommelige beeld hiervan in het landschap. Daarnaast wordt in deze visie aangegeven dat de doorzichten in de Goorstraat belangrijk zijn. Omdat er in de Goorstraat veel doorzichten gelegen zijn heeft de gemeente besloten mee te willen werken aan het realiseren van bovengenoemd plan en daarbij aangegeven dat de woning zich aan de westzijde van het perceel moet bevinden. Hiermee wordt het doorzicht ook (deels) behouden. Met de sanering van de opstallen van Goorstraat zal tevens een nieuw doorzicht gecreëerd worden.

De te bouwen langgevelboerderij aan de Goorstraat ongenummerd zal qua architectuur en materialen aansluiten bij belangrijke langgevelboerderijen in de Goorstraat.

symbool	naam
	Fagus sylvatica, 1 meter hoogte
	Gebakken klinkers
	Kleine sierkers; yoshino sierkers
	Border met o.a. sedum, hosta, hortensia
	weiland



Fam. v.d. Wildenberg
 perceel: MHZ F 207
 goorstraat ong



A en W	B	W	W	S
ervoord				
esproken				
voork. n. e. geving aan				
Hand				



25/6/2009

Jrg F.M. van Eynelhoue
 gemeente cransdenck