

Wijzigingsplan (vastgesteld)

Strijperdijk 1
te Soerendonk

Moederplan bp Buitengebied (2009)

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPBG3038.VAS1
Fase: vastgesteld
Datum: 19 januari 2016

Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING.....	3
1.1 AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 BESCHRIJVING INITIATIEF	5
2.2 PARKEREN	8
3 TOETSING WIJZIGINGSREGELS.....	9
4 BELEIDSKADER	12
4.1 RIJKSBELEID	12
4.2 PROVINCIAAL BELEID	13
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	18
5 MILIEU EN ARCHEOLOGIE.....	21
5.1 BODEM	21
5.2 GELUIDHINDER WEGVERKEERSLAWAAL	21
5.3 LUCHTKWALITEIT	21
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5 WATER.....	24
5.6 ARCHEOLOGIE	25
5.7 HINDERLIJKE BEDRIJFVIGHEID.....	27
5.8 GEURHINDER	28
5.9 FLORA EN FAUNA.....	29
6 JURIDISCHE ASPECTEN	30
6.1 ALGEMEEN.....	30
6.2 TOELICHTING OP REGELS.....	30
6.3 TOELICHTING OP VERBEELDING.....	32
7 UITVOERBAARHEID	33
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
BIJLAGEN	34
I AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	34
II VASTSTELLINGSBESLUIT WIJZIGINGSPLAN	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 13 september 2014 is door de initiatiefnemer een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de splitsing in twee wooneenheden en de herbestemming in 'Wonen' van de bestaande woonboerderij aan de Strijperdijk 1 te Soerendonk.

Bij principebesluit van 25 november 2014 heeft het college van de gemeente Cranendonck besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het verzoek middels het opstarten van de benodigde procedure.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel Strijperdijk 1 en ligt in het buitengebied ten noorden van de kern Soerendonk. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie B, nummer 02206.

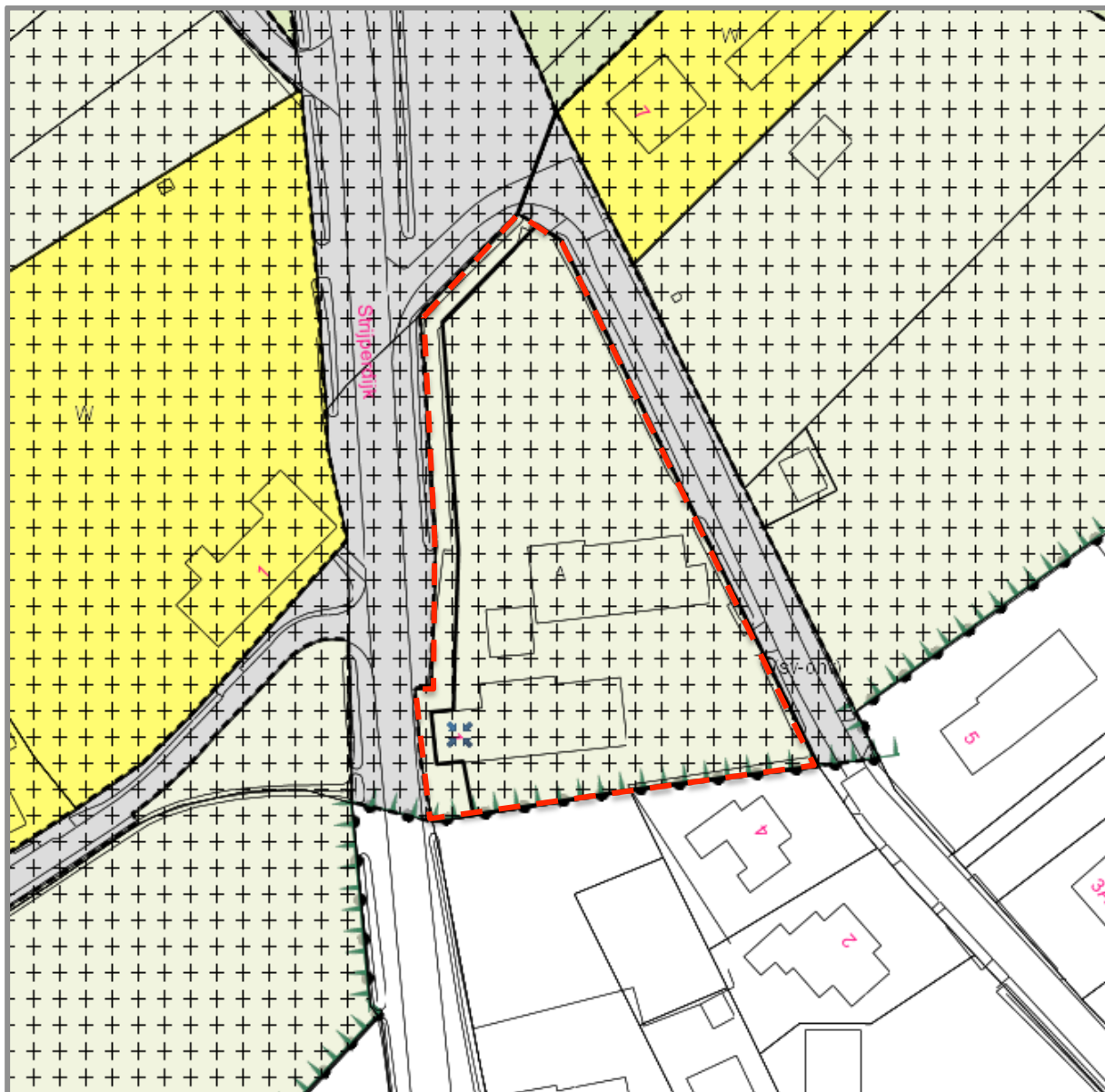
In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied in de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeren voor het onderhavige perceel de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld 8-12-2009) en 'Herziening Buitengebied' (vastgesteld 13-9-2011). Het perceel Strijperdijk 1 heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Verder is het perceel voorzien van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Ingevolge de planregels is het perceel primair bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Binnen het aangeduid bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.



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

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

2 Planbeschrijving

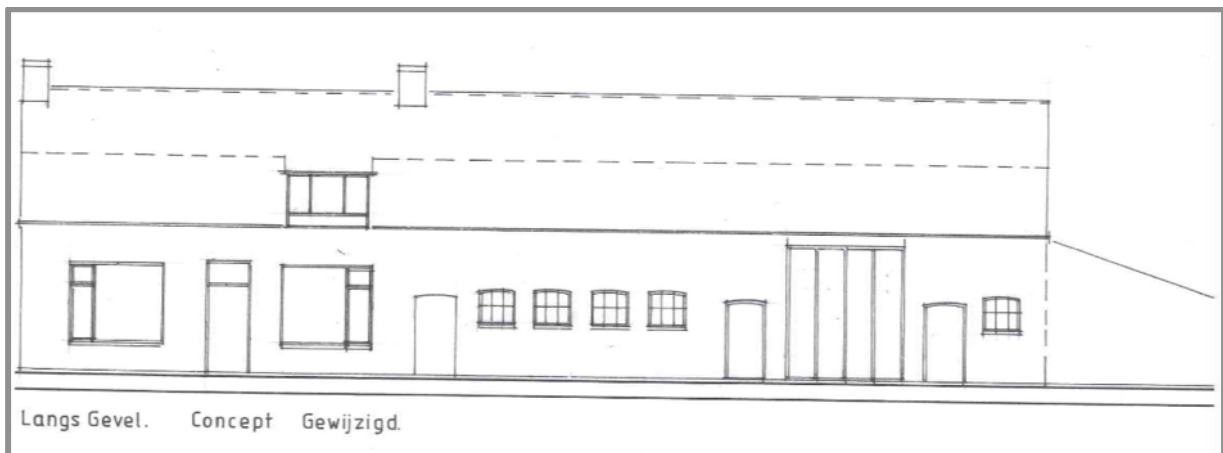
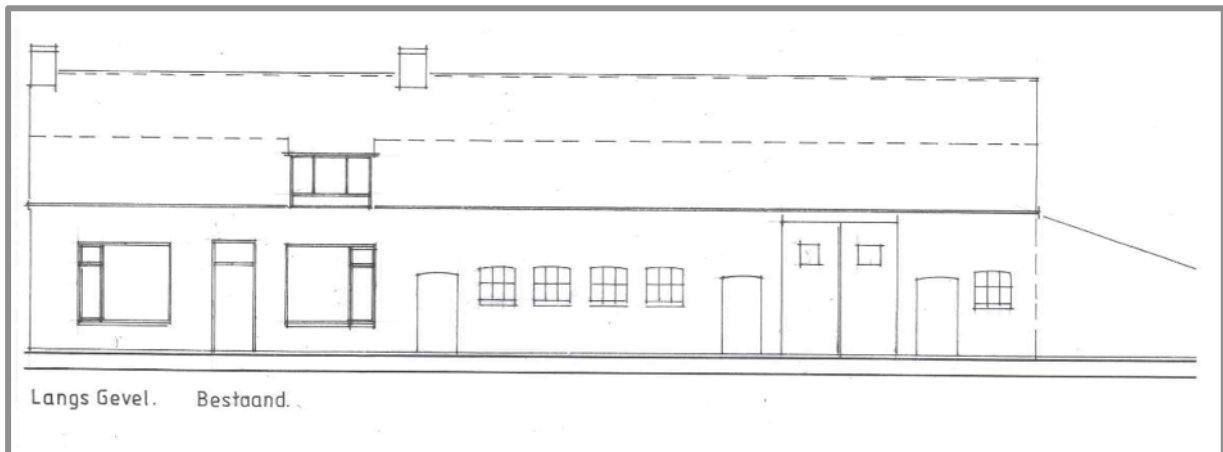
2.1 Beschrijving initiatief

De bestaande woonboerderij op het perceel Strijperdijk 1 betreft een zogenaamde langgevelboerderij. Een woonboerderij wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid vormen. Het begrip geïntegreerde eenheid vindt zijn oorsprong met name in de bouwkenmerken van de oude Brabantse boerderijtypes waarbij de totale bouwmassa is opgedeeld in een woon- en stalgedeelte. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande foto's.

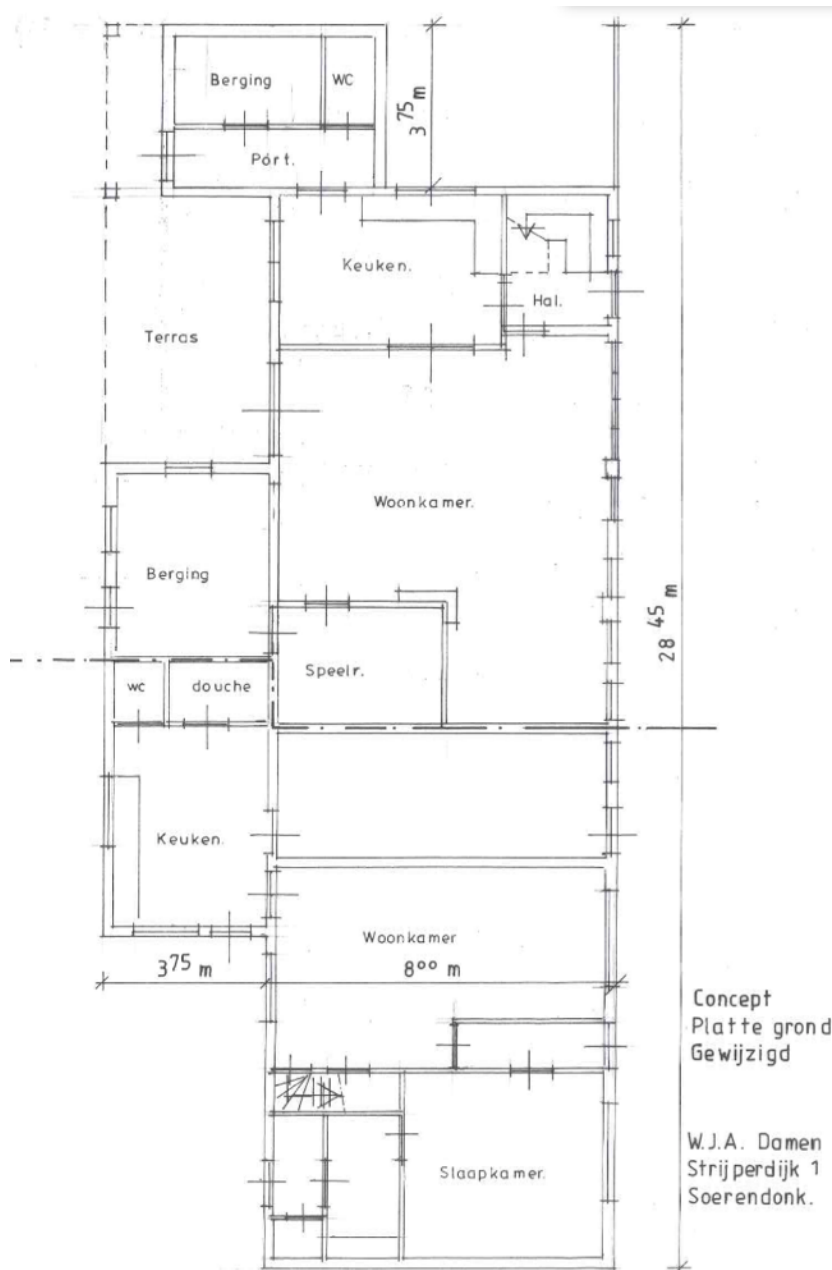


Figuur 3: foto's oorspronkelijke langgevelboerderij

Het voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van een wooneenheid middels een inpandige splitsing van de langgevelboerderij. Het oorspronkelijk woondeel blijft ongewijzigd. Het voormalig staldeel wordt in de nieuwe situatie gebruikt als een zelfstandige wooneenheid. De bestaande karakteristiek en verschijningsvorm wordt hierbij niet aangetast. De bijkomende bouwactiviteiten bestaan hoofdzakelijk uit een inpandige verbouwing. Om voor voldoende daglichttoetreding te zorgen wordt ter plaatste van de staldeuren een raampartij geplaatst. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de schetsen in figuur 4a en 4b. Beide woningen worden middels de bestaande inritten rechtstreeks ontsloten op de Strijperdijk.



Figuur 4a: aanzichten oude en nieuwe situatie



Figuur 4b: indicatieve plattegrond nieuwe situatie

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

2.2 Parkeren

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

3 Toetsing wijzigingsregels

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

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

Ad a.

De gronden en de ter plekke aanwezige bebouwing zijn altijd in gebruik geweest ten behoeve van de veehouderij. Onlangs is de huidige eigenaar, vanwege de hoge leeftijd, gestopt met de activiteiten t.b.v. de veehouderij. Van de beperkt aanwezige bedrijfsgebouwen is de stalinrichting inmiddels verwijderd. Deze bebouwing is nu in gebruik als bergruimte bij de woning en als stalling voor de landbouwwerktuigen. Enkele, op afstand gelegen, akkerbouwpercelen worden nog bewerkt.

De vigerende milieuvergunning zal worden ingetrokken op het moment dat het voorliggend wijzigingsplan in werking is getreden. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De hiervoor genoemde akkerbouwgronden worden mogelijk ingezaaid als grasland of op termijn verkocht.

Ad b.

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

Ad c.

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

Ad d.

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

Ad e.

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

Ad f.

De onderhavige langgevelboerderij aan de Strijperdijk 1 te Soerendonk is in de bedoelde bijlage opgenomen als beeldbepalend pand.

Ad g.

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

Ad h.

In het Regionaal Woningbouwprogramma, met als kwantitatieve kader de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, zijn voor de gemeente Cranendonck 716 woningen (2010-2022) gereserveerd. De benodigde woningbouwcontingent ten behoeve van de onderhavige toevoeging (één wooneenheid) is reeds door de gemeente Cranendonck gereserveerd.

Ad i.

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

Ad j.

De bepaling is overgenomen in de bouwregels van voorliggend wijzigingsplan.

Ad k.

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

Ad l.

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

Ad m.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.8 van deze toelichting.

Ad n.

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

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

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

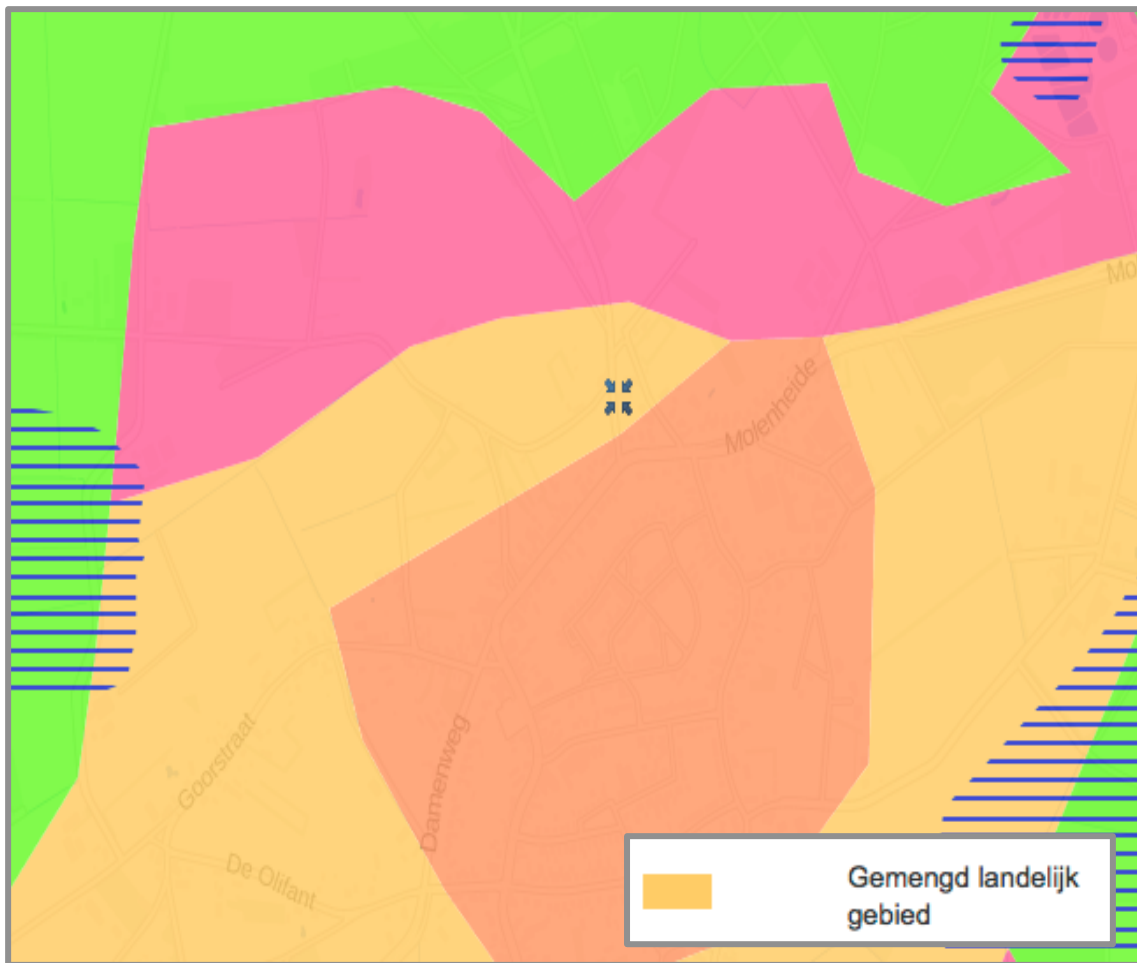
Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen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

4.2 Provinciaal beleid

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

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

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



Figuur 5: uitsnede Structurenkaart SvRO

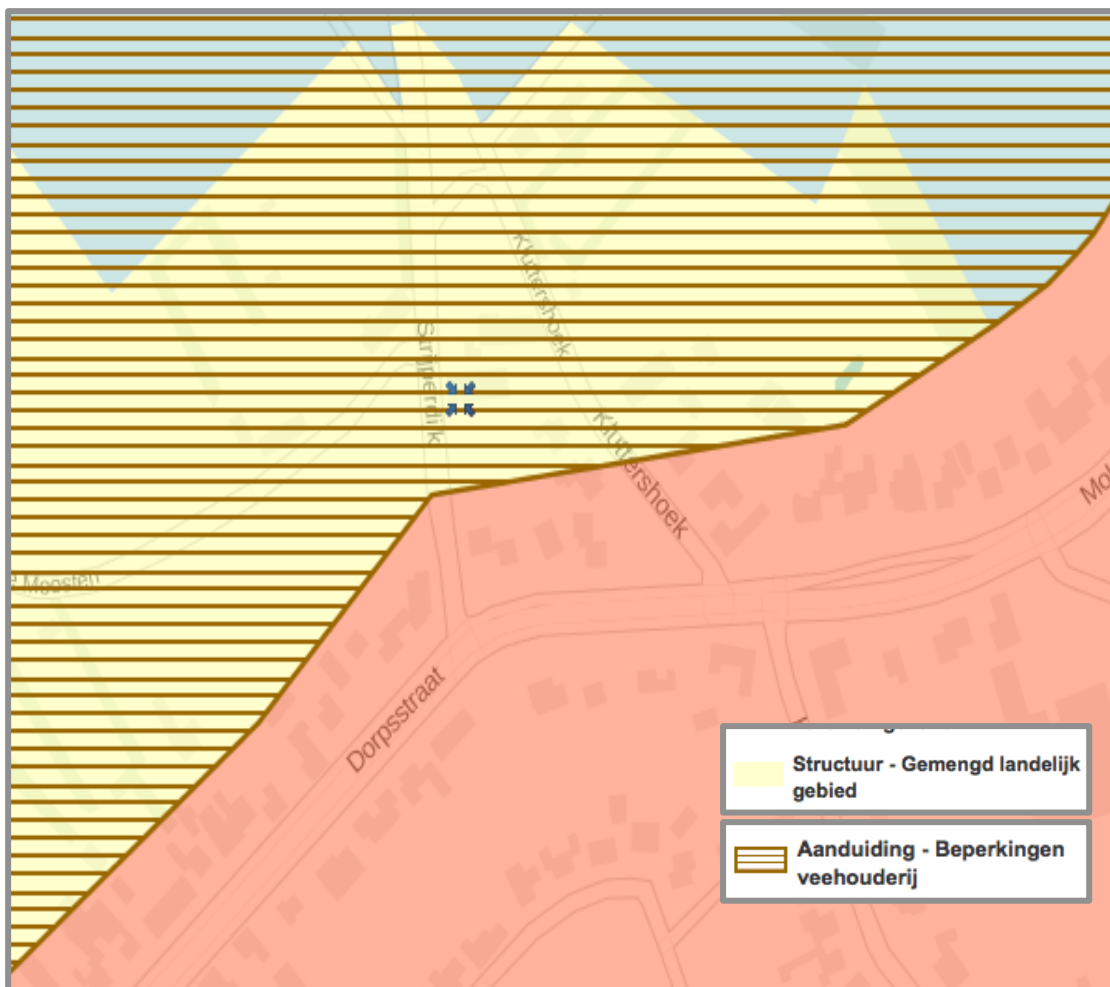
De voorgestane functiewijziging naar wonen en de bijbehorende woningsplitsing betreft een ontwikkeling welke aanvaardbaar is binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Er is sprake van het benutten van een zogenoemde vrijkomende locatie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben in hun vergaderingen van 10 juli 2015 de Verordening Ruimte 2014 (VR2014) opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgesteld wijzigingen van het afgelopen jaar (2014) van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De aangebrachte wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

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

De planlocatie is op basis van de integrale plankaart gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Op een afstand van circa 39 meter is de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' (kern Soerendonk) gelegen. Ter beeldvorming wordt verwezen naar afbeelding 6 op de volgende pagina.



Figuur 6: uitsnede integrale plankaart VR2014

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

De onderhavige langgevelboerderij aan de Strijperdijk 1 te Soerendonk is opgenomen in het voornoemde overzicht van voor het buitengebied waardevolle boerderijgebouwen. De extra wooneenheid wordt gecreëerd middels een inpandige splitsing waarbij de kenmerkende waarde van een langgevelboerderij (visueel onderscheid tussen voormalig woon- en staldeel) behouden blijven. Het creëren van een tweede woning in het voormalig staldeel zal bijdragen aan de instandhouding van dit pand (economisch sterke functie). Hiermee wordt voldaan aan artikel 7.7, lid 3, sub b van de VR2014.

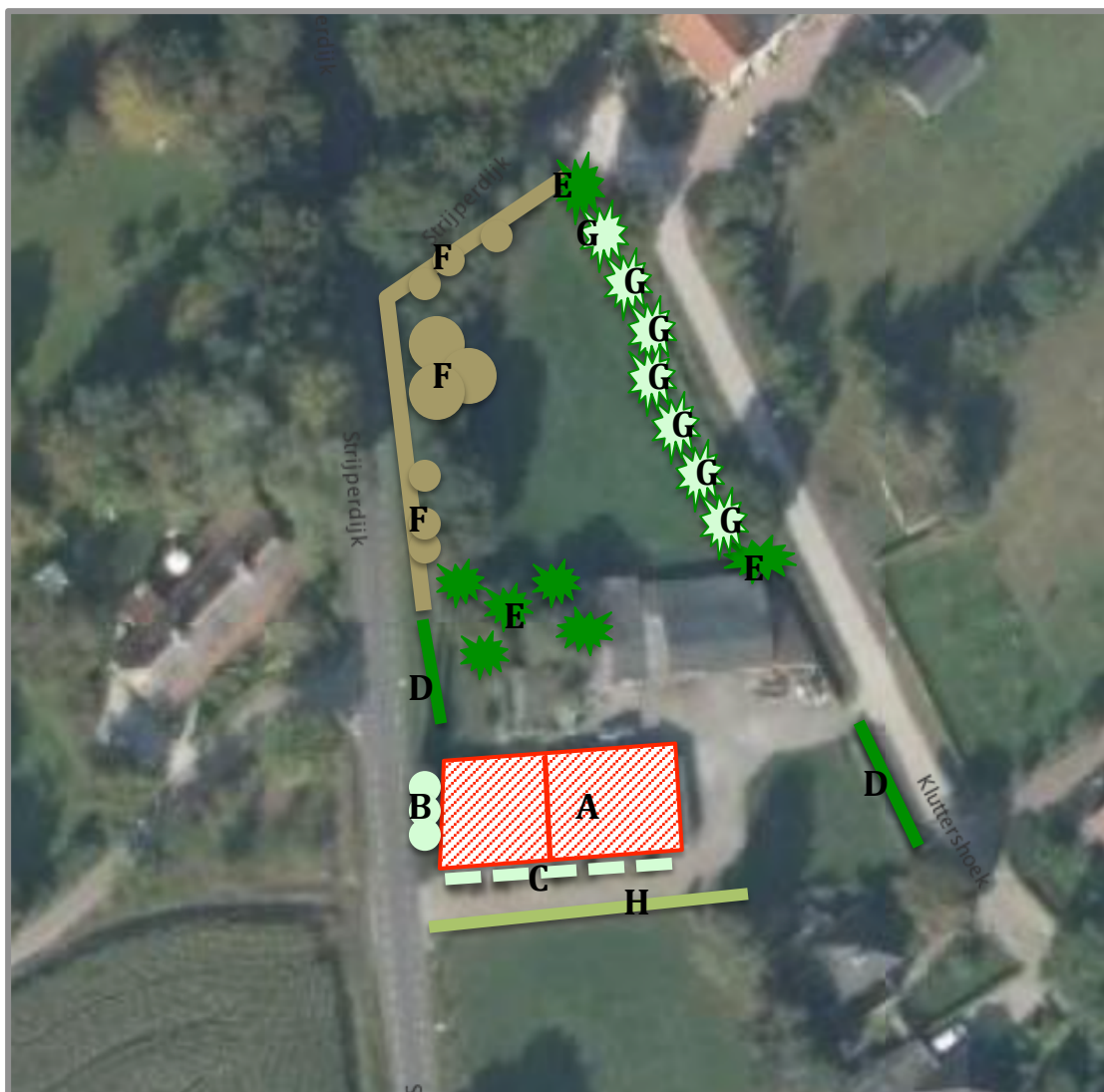
Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met de splitsing in twee wooneenheden van de onderhavige langgevelboerderij is het behoud en herstel van deze waardevolle bebouwing gediend. Omdat het hier gaat om een kwaliteitsverbeterende ingreep van de ter plekke aanwezige (cultuurhistorische) waarden, kan dit behoud ingezet worden t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap. De extra wooneenheid gaat een verdere verpaupering tegen van de onderhavige, voor het buitengebied kenmerkende langgevelboerderij en draagt daarmee in positieve zin bij aan de (cultuurhistorische) belevingswaarde ter plekke. Voorliggend wijzigingsplan voorziet tevens in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De bij de bestemming 'Agrarisch' behorend bouwvlak heeft een omvang van circa 3.100 m² en kan op basis van de bijbehorende planregels volledig worden bebouwd. Het bouwvlak bij de nieuwe woonbestemming volgt de contouren van de bestaande langgevelboerderij met een oppervlakte van circa 320 m². Er ontstaat een substantiële afname (2.780 m²) aan bebouwingsmogelijkheden. Het saneren c.q. wegbestemmen van deze bebouwingsmogelijkheden voorkomt een verdere verstening van het buitengebied en wordt ter plekke een enorme kwaliteitswinst behaald.

Het is wenselijk om ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te kunnen bereiken dient ten behoeve van het onderhavige initiatief een goede landschappelijke inpassing geleverd worden. Deze wordt gerealiseerd in de vorm van de aanplant van gebiedseigen beplanting zoals haagbeuk en hoogstam fruitbomen. Zodoende wordt de reeds bestaande bebouwing zorgvuldig landschappelijk ingepast en ontstaat er een zachter en groener beeld. De daadwerkelijke uitvoering van het inpassingsplan is gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. In de planregels wordt bepaald dat de landschappelijke inpassing uiterlijk binnen 9 maanden na de realisatie dient te zijn aangelegd en in stand dient te worden gehouden. Indien dit niet gebeurt kan de gemeente handhavend optreden door het gebruik van de ontwikkeling op te schorten tot de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.

Het inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1 van de planregels. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 7 op de volgende bladzijde. Onderstaande tabel is de legenda bij het inpassingsplan.

Aanduiding	Naam
A	Bestaande te renoveren en te splitsen woonboerderij
B	Leilindes met liguster onderhaag (bestaand)
C	Border (o.a. sedum, hosta) met fruitbomen (bestaand)
D	Coniferen haag, hoog (bestaand)
E	Fruitbomen / eikenbomen (bestaand)
F	Houtwal met o.a. eik en beuk (bestaand)
G	Nieuwe hoogstam fruitbomen (7 stuks)
H	Nieuwe haagbeuk, carpinus (250 stuks)



Figuur 7: landschappelijke inpassing Strijperdijk 1 te Soerendonk

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

Huidige waarde plangebied

Agrarisch bouwvlak:	3.100 m ²	x	€25,-	€ 77.500,-
---------------------	----------------------	---	-------	------------

Waarde plangebied na realisatie van het plan

Wonen tot 1.000 m ² :	1.000 m ²	x	€220,-	€ 220.000,-
Tuin boven 1.000 m ² :	2.100 m ²	x	€25,-	€ 52.500,- +
				€ 272.500,-

Waardevermeerdering

De waardevermeerdering bedraagt: $272.500 - 77.500 = €195.000,-$. Hiervan dient conform de landschapsinvesteringsregeling 20% ingezet te worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. Dit komt neer op **€39.000,-**.

Kwaliteitsverbeteringen

- Inrichting en beheer groen boven de basiskwaliteit (landschappelijke inpassing):
hoogstam fruitboom:

aanleg:	7 stuks	x	€65,-	€ 455,-
onderhoud 10 jaar:	7 stuks	x	€55,-	€ 385,-

haagbeuk:

aanleg:	250 stuks	x	€2,-	€ 500,-
onderhoud 10 jaar:	50 m ²	x	€12,-	€ 600,-

- Naast sloop van de stallen en de aanleg van groen bestaat de kwaliteitsverbetering ook uit het behouden van de historische langgevelboerderij, door de gemeente aangeduid als beeldbepalend pand. Deze kwaliteitsverbetering is lastiger in geld uit te drukken. In feite kan deze gebaseerd worden op de noodzakelijk kosten voor renovatie, bestaande uit o.a.:
gevel met kozijnen (incl. isolatie, metsel/voegwerk): € 25.000,-
dak (incl. isolatie): € 15.000,- +

Totaal beplanting en kosten renovatie € 41.940,-

- Naast bovengenoemde kostenposten zullen er ook kosten gemaakt worden voor de noodzakelijke aanpassingen in de fundering en het vernieuwen van de begane grond en verdiepingsvloer (incl. isolatie).

Er wordt in totaal minimaal **€41.940,-** aan kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Dit overstijgt ruim de vereiste bijdrage van 20%.

4.3 Gemeentelijk beleidVisie Cranendonck 2009-2024

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

- Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck.
- Het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie.
- Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen; wel zorgen voor een bepaalde 'ondergrens' in elke kern om de cohesie in de kernen te versterken
- Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen.
- Het aantrekkelijker maken / opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het 'welzijn' van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten.

- Het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden (hierbij het accent leggen op mensen die in Cranendonck komen wonen én werken en het aantrekken van kenniswerkers die in de regio Eindhoven werken).

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

Woonvisie 2012-2022

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

De Woonvisie geeft de volgende beleidsdoelen:

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

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

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

In de Woonvisie woningbouwprogramma 2012 -2022 zijn voor particuliere plannen 80 eenheden gereserveerd. De toevoeging van één woning past binnen het nog beschikbare contingent. 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.

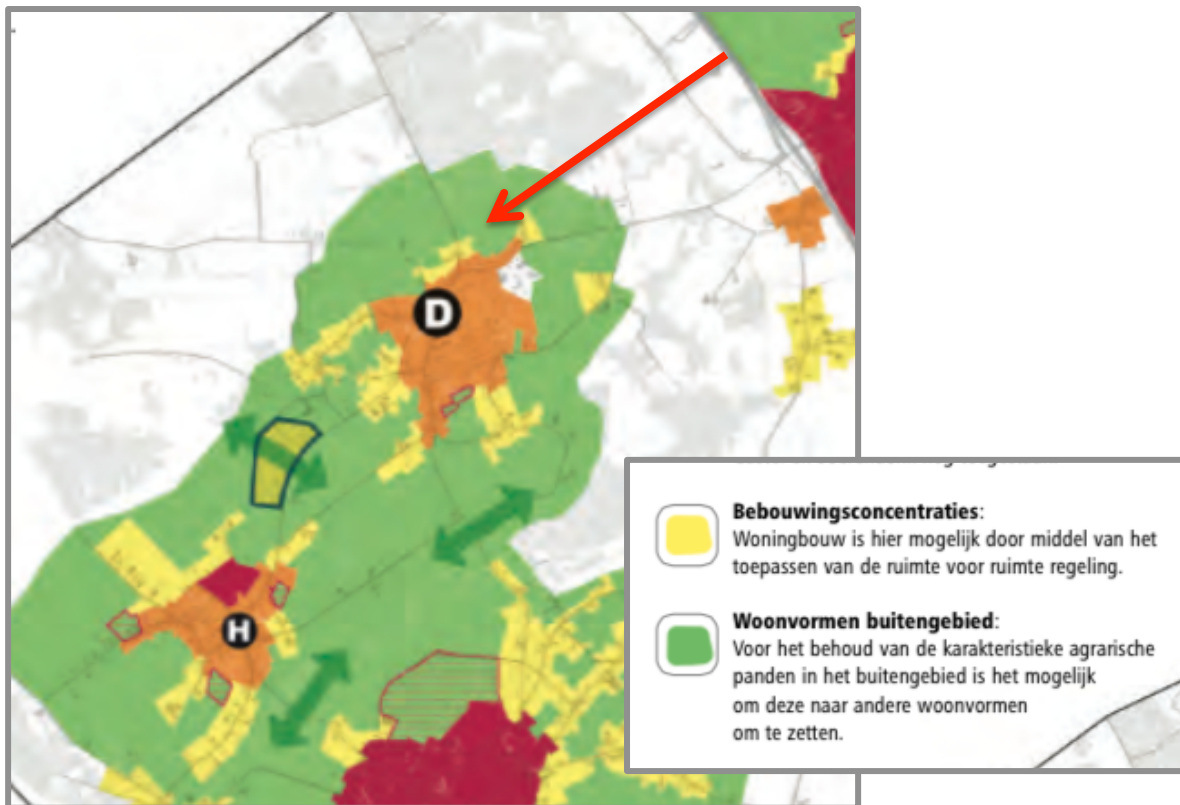
Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

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

ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie. De voornaamste doelen voor de Structuurvisie zijn:

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

De Structuurvisie is opgebouwd aan de hand van een zestal thema's. Het wensbeeld bij het thema 'Ontwikkelen naar Schaal - Wonen en Leven' omschrijft dat de kernen hun eigen karakter dienen te behouden. Dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. De planlocatie is op basis van de themakaart gelegen in het overgangsgebied van 'Bebouwingsconcentraties' en 'Woonvormen in het buitengebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding



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

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

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

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

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 215-SSt-srm2-v1, d.d. 21 april 2015) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekeningsresultaten blijkt ten gevolge van de Strijperdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt op gevels van de af te splitsen woning. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. De hoogste geluidsbelasting op de gevels het gebouw bedraagt 50 dB op rekenpunt 1, voorgevel. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor de woningsplitsing van de woning Strijperdijk 1 te Soerendonk een hogere waarde procedure te worden gevolgd. Het besluit HGW wordt genomen voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

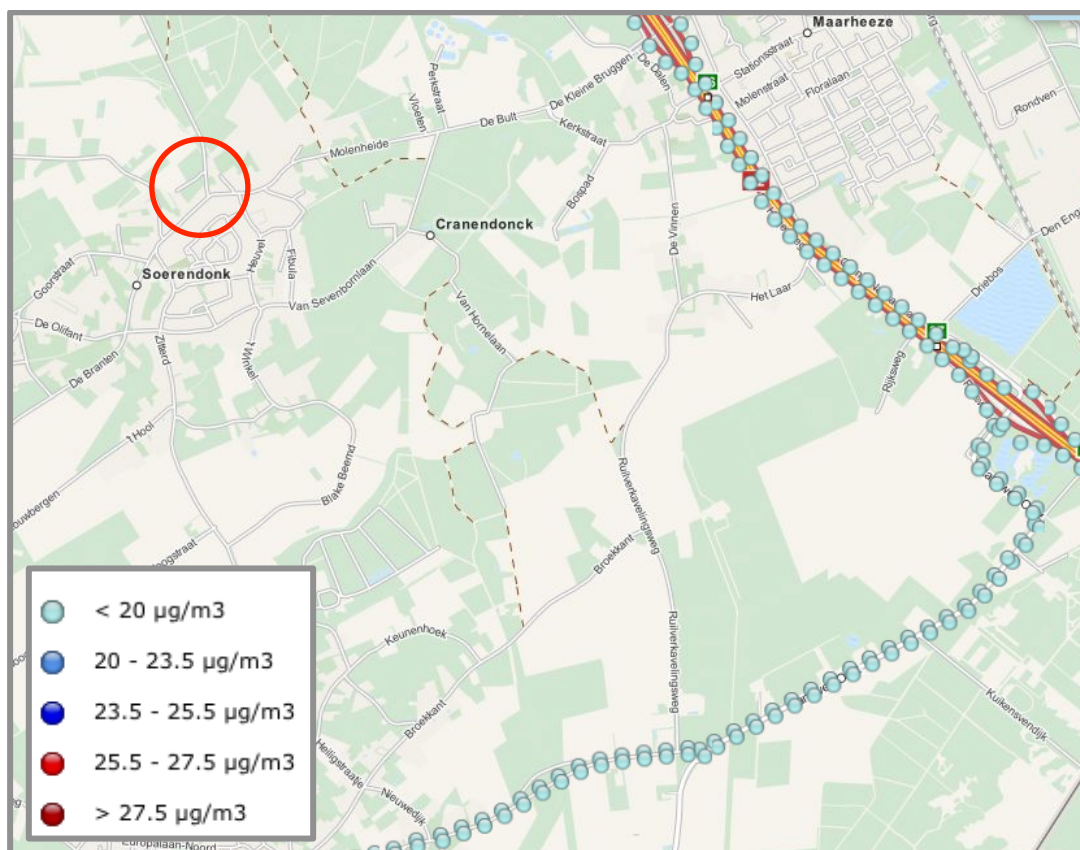
De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. Toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen wordt in beginsel beperkt tot activiteiten die luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren. De voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van één woning en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt.

In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007". Op basis van uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale milieuverkeerskaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020. Op basis van het rapport "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006" kan worden

geconcludeerd dat de in de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven in het achtergrondniveau van de luchtkwaliteit zijn meegenomen. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. De rijksweg A2 loopt over gemeentelijk grondgebied. De invloed van deze weg is meegenomen in de berekeningen. Verder zijn met het model CAR II berekeningen uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. De uitkomst is dat op trottoirniveau voor alle jaren en wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

Vanaf 1 januari 2015 dienen ruimtelijke plannen ook getoetst te worden aan de grenswaarde voor fijn stof $PM_{2,5}$. Voor de ruimtelijke ordening is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ van belang. Er worden op verschillende plaatsen in het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit $PM_{2,5}$ -metingen uitgevoerd. Op basis van de meetresultaten en berekeningen zijn grootschalige concentratiekaarten voor $PM_{2,5}$ opgesteld. Vanaf januari 2015 geldt er voor $PM_{2,5}$ een grenswaarde van $25 \mu g/m^3$. In figuur 9 staat de concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Rijksweg A2 en de wegen Randweg-Oost en Nieuwedijk.

De concentraties langs deze wegen zijn representatief voor de concentraties in de kerkdorpen van Cranendonck. Indien de concentraties langs deze wegen voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats in de directe omgeving van Cranendonck. Ter plaatse van de planlocatie is de concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ dermate klein dat deze opgenomen in de monitoringstool. Het is aannemelijk dat realisatie van één extra woning voor $PM_{2,5}$ niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit.

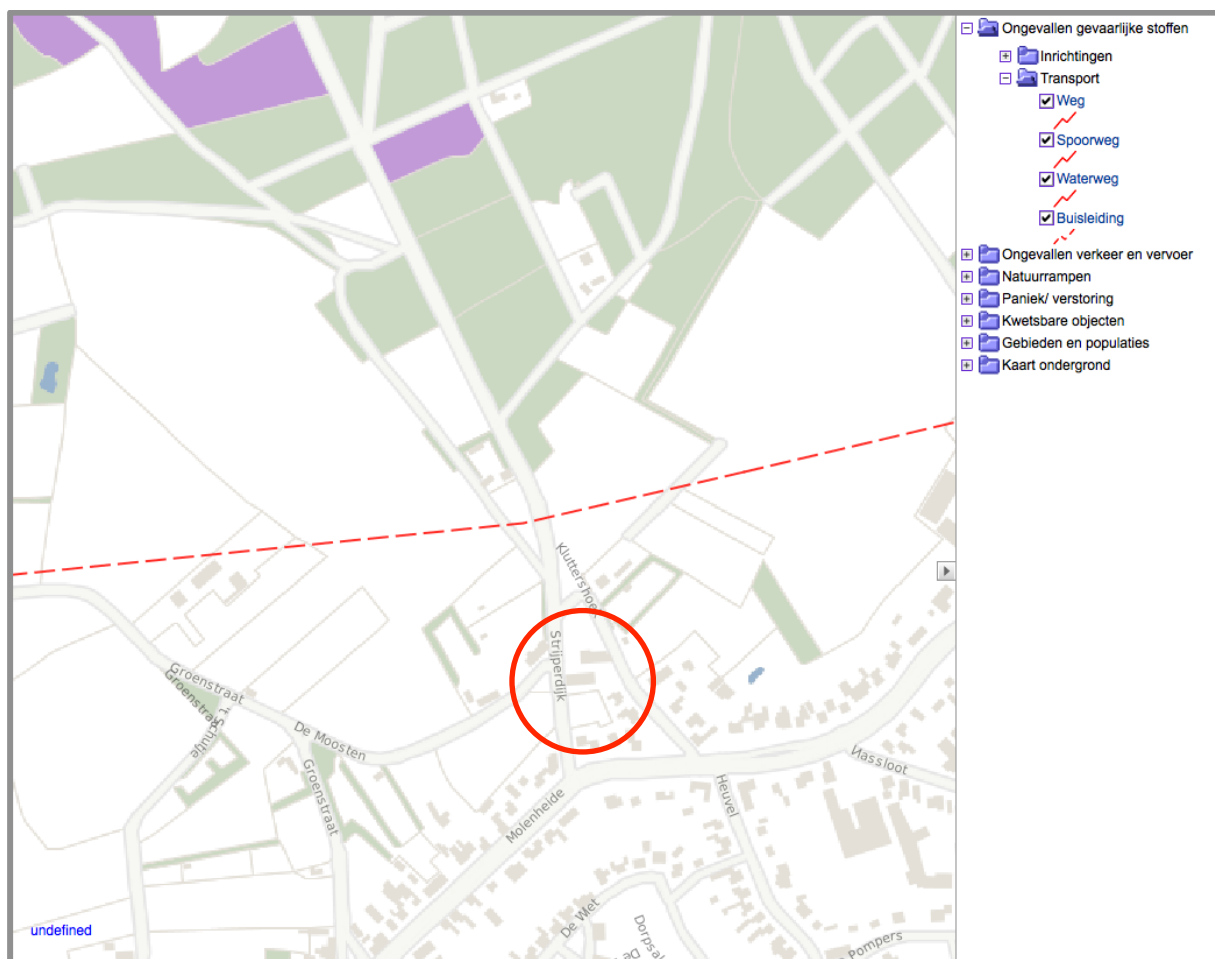


Figuur 9: uitsnede NSL-monitoringstool viewer $PM_{2,5}$ -concentratie (rode cirkel is planlocatie)

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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



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

Volgens de gegevens op de risicokaart is op een afstand van 150 m van de planlocatie een ondergrondse leiding aanwezig voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen (naftaleen). Voor deze leiding gelden de volgende toetsings- en veiligheidsafstanden:

Belemmerde strook	5 m
Toetsingsafstand	27 m
Minimale afstand tot woonwijk en bijz. Objecten cat. I	5 m
Minimale afstand tot incidentele bebouwing en bijzondere objecten cat. II	-
10 ⁻⁶ /jr contour vanuit hart leiding	12 m
1% letaliteitsgrens (invloedsgebied)	12 m

Met een afstand van 150 m blijft de toegevoegde wooneenheid ruimschoots buiten de geldende toetsings- en veiligheidsafstanden. Voor wat betreft het groepsrisico wordt opgemerkt dat het voorliggend wijzigingsplan niet zijn leiden tot een essentiële toename van personendichtheden (1 woning) binnen het invloedsgebied. Daarnaast zijn de personendichtheden in het buitengebied in het algemeen laag. 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 bestemmingsplan voorziet in een gebruikswijziging van agrarisch (met bedrijfswoning) naar wonen. Daarbij wordt een extra wooneenheid gecreëerd middels een inpandige splitsing van de oorspronkelijke langgevelboerderij. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Daarentegen worden de planologische bebouwingsmogelijkheden bij het voormalig agrarisch bedrijf weggestemd. Met deze 2.780 m² is sprake van een substantiële afname van potentieel verhard oppervlak.

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

Ter hoogte van de Strijperdijk 1 te Soerendonk is een drukrioolstelsel gelegen. Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie zal het huishoudelijk afvalwater hierop afgevoerd worden. Er is slechts sprake van een geringe toename van afvalwater. Het bestaande stelsel heeft voldoende capaciteit om deze toename te verwerken.

Het hemelwater wordt, net als in de bestaande situatie gespuid op het eigen terrein.

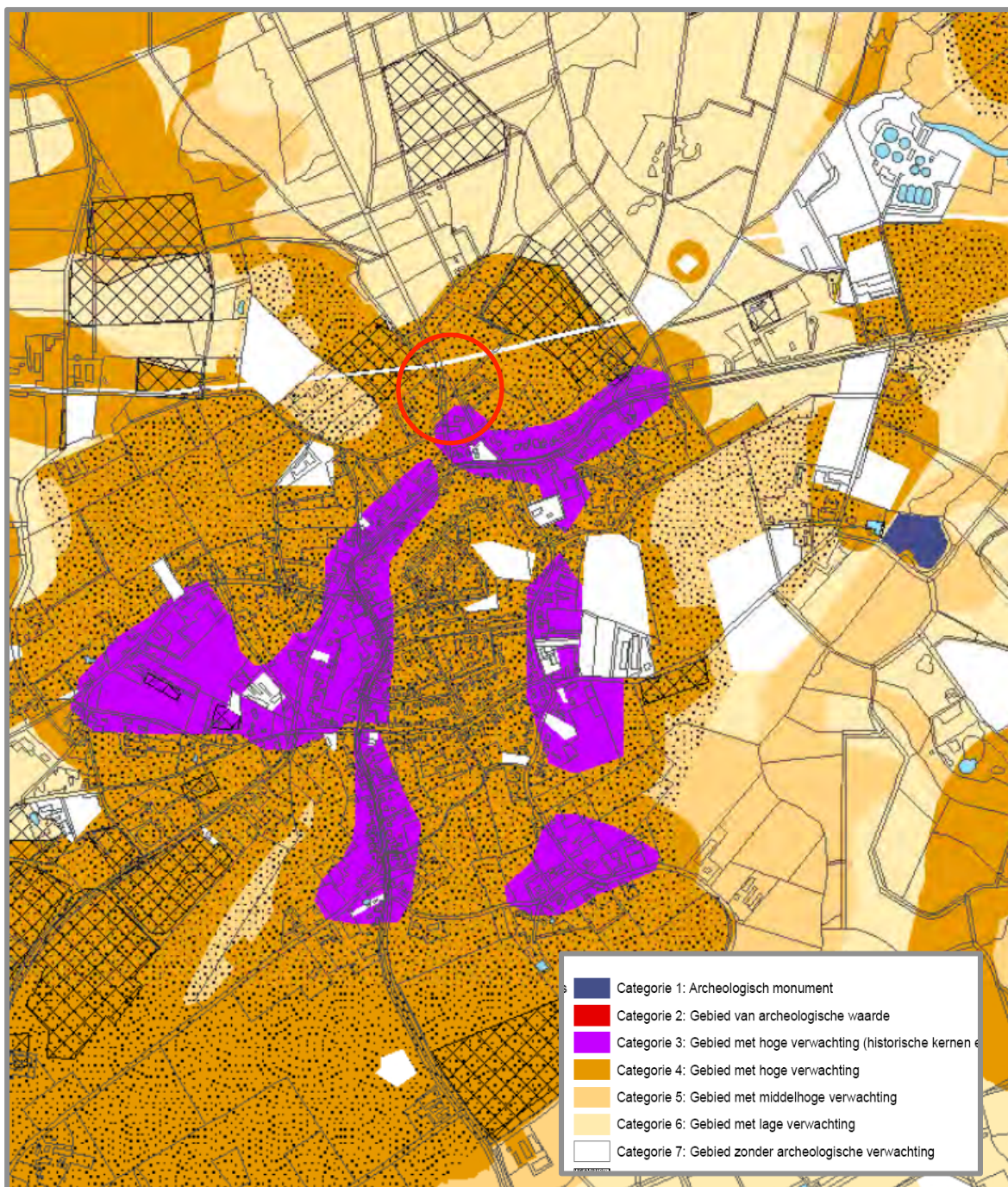
5.6 Archeologie

Het “Beleidsplan Archeologische monumentenzorg” beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit.

Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

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

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde “Gebied 3: gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen en linten” (zie figuur 11). Het gaat hier om de oude en vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250m² en dieper gaan dan 0,50 m -mv.



Figuur 11: uitsnede Archeologische beleidskaart

Voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van een extra wooneenheid middels splitsing van de bestaande langgevelboerderij. Er is geen sprake van uitbreiding en/of sloop van het bestaande boerderijgebouw. Ook voor de bijgebouwen bij de woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Een verdere bodemverstoring is derhalve niet aan de orde.

Volledigheidshalve is voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Dit om het behoud en bescherming van eventuele waardevolle archeologische informatie in de bodem voldoende veilig te stellen voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

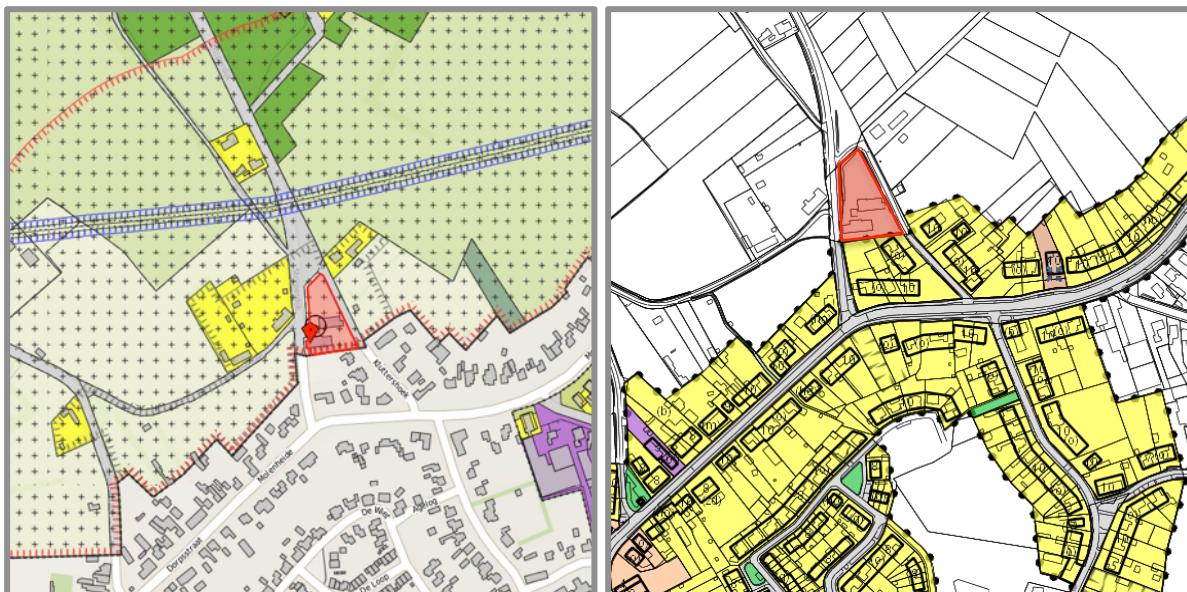
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt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

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

Aan de Molenheide 8 is een yoga studio gevestigd. Deze bedrijfsactiviteit wordt in de voornoemde VNG-uitgave niet expliciet benoemd. Gezien de omschrijvingen bij de opgenomen SBI hoofdgroepen (onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg, cultuur, sport) is een yoga studio gelijk te stellen aan bedrijvigheid in de milieucategorie 1 of 2 met een maximale richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand geldt in beginsel tussen enerzijds de grens van de bestemming van het bedrijf en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. De afstand van de nieuwe wooneenheid tot de locatie Molenheide 8 bedraagt circa 168 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de geldende richtafstanden voldaan.

In de directe omgeving zijn verder geen bedrijven gelegen waarvan de milieuzonering invloed heeft op het plangebied. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 12.

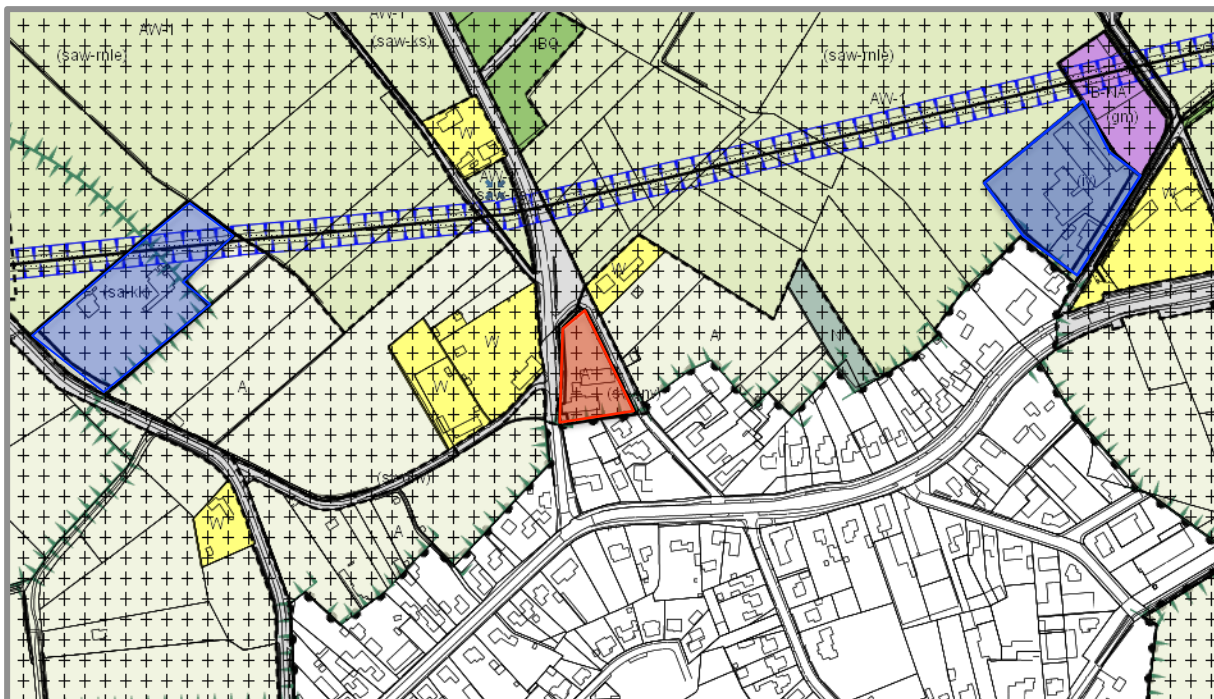
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat middels voorliggend wijzigingsplan tevens voorziet in de bestemmingswijziging van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’. De locatie Strijperdijk 1 wordt volledig omsloten door (burger)woningen. Het vervallen van de agrarische bestemming heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende en omliggende woningen.



Figuur 12: overzicht bedrijven in directe omgeving (rood = planlocatie)

5.8 Geurhinder

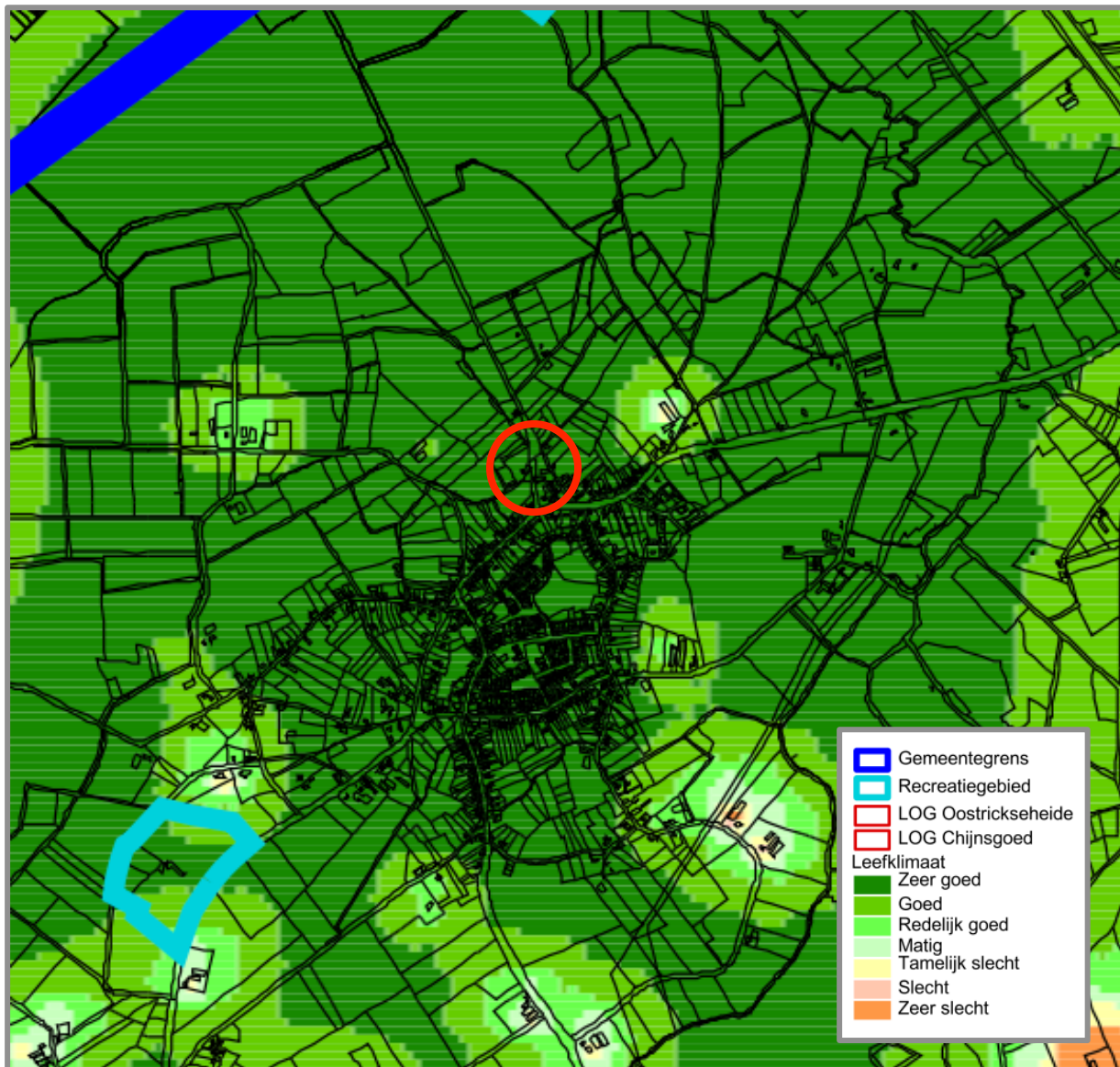
Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf betreft het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Groenstraat 3. De afstand tot de gevel van de nieuwe wooneenheid bedraagt circa 284 meter. Op een afstand van circa 340 meter is een intensieve veehouderij gelegen (Reepad 2). Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 13.



Figuur 13: overzicht agrarische bedrijven omgeving (rood = planlocatie; blauw = agrarisch bedrijf)

In beide gevallen zijn reeds woningen op een kortere afstand van de betreffende agrarische bedrijven gesitueerd. Deze woningen zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijven. De nieuwe wooneenheid is op een grotere afstand gelegen en beknót de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven niet.

Uit de kaart behorende bij de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck (vastgesteld 15 april 2008) blijkt dat ter plekke van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. De geurverordening spreekt zelfs van een zeer goed leefklimaat (zie figuur 14).



Figuur 14: uitsnede kaart Geurverordening Geurhinder en veehouderij (rode cirkel = planlocatie)

5.9 Flora en fauna

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

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Herziening Buitengebied" (bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3').

Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Begrippen (artikel 1):

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

Wijze van meten (artikel 2):

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

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'

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

– Bestemmingsomschrijving:

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

– Bouwregels:

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

– Afwijken van de bouwregels:

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

– Specifieke gebruiksregels:

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

– Afwijken van de gebruiksregels:

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

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Wonen (artikel 3):

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid. De toegestane lichte bedrijvigheid is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen.

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

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

Waarde - Archeologie 3 (Artikel 4)

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

Bij rechte mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m² en die niet dieper gaan dan 0,50 m -mv. Andere bouwplannen kunnen uitsluitend - zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels - worden gebouwd, indien:

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

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

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5):

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

Algemene bouwregels (artikel 6):

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

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 7):

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

Algemene procedureregels (artikel 8):

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

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Overgangsregeling (artikel 9):

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

Slotregel (artikel 10):

Dit artikel geeft de titel van het wijzigingsplan aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Voor wat betreft de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de hoofdbestemming 'Wonen' gekregen met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 3'. Tevens is een aanduiding opgenomen zodat ter plaatse maximaal 2 woningen zijn toegestaan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

- Waterschap de Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;

Bij brief van 20 juli 2015 (kenmerk C2174237/3841062) heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat het voorontwerpwijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken opmerkingen. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Het Waterschap de Dommel geeft in haar brief van 3 augustus 2015 (kenmerk Z32747/U35634) aan in te stemmen het plan in het kader van het watertoetsadvies. In het belang van de helderheid vraagt het Waterschap om de definitie ‘waterhuishoudkundige doeleinden’ in artikel 1.37 van de regels in overeenstemming te brengen met artikel 3 ‘Wonen’, waar de term ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ is opgenomen. Deze opmerkingen is verwerkt in het ontwerpplan.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 26 november 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 19 januari 2016 vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck. Het vaststellingsbesluit is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

I Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

II Vaststellingsbesluit Wijzigingsplan