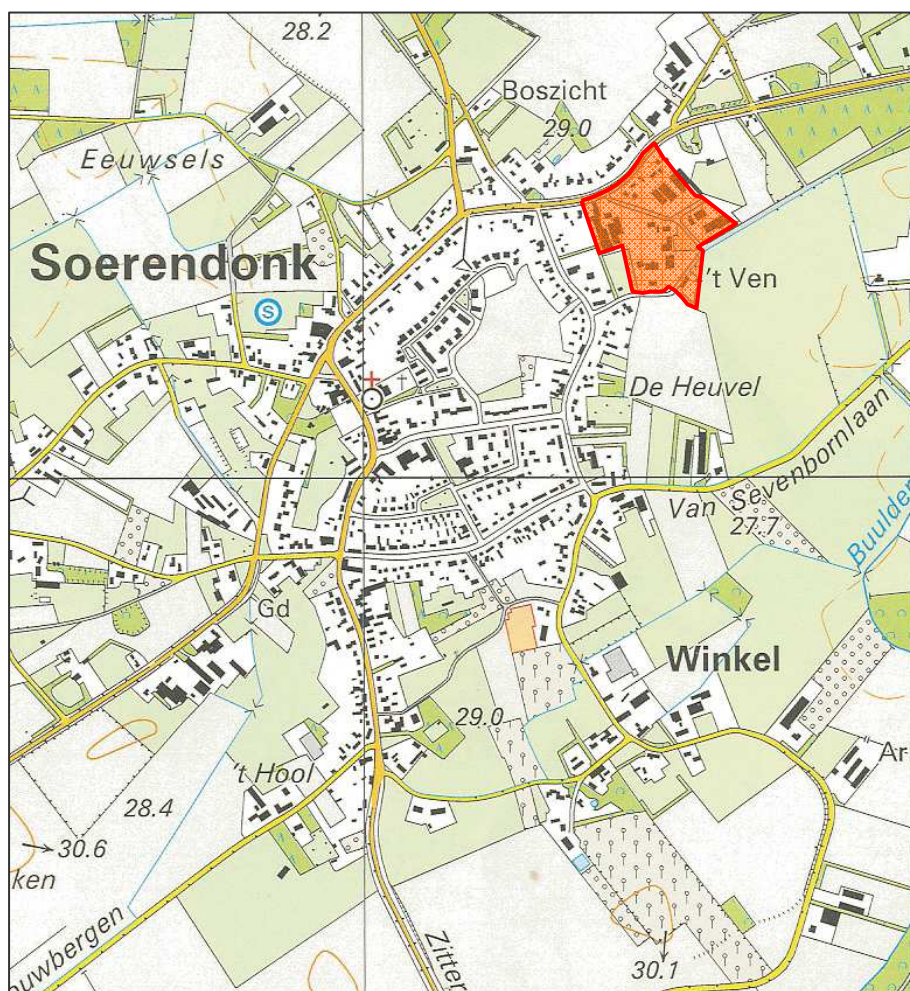


BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN MOLENHEIDE

GEMEENTE CRANENDONCK



Gemeente Cranendonck

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlagen
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE02-CRA00121-01B
REG02-CRA00121-01B
SVB01-CRA00121-01B
SVB01-CRA00121-02A
TEK02-CRA00121-01B

Rosmalen, juni 2010

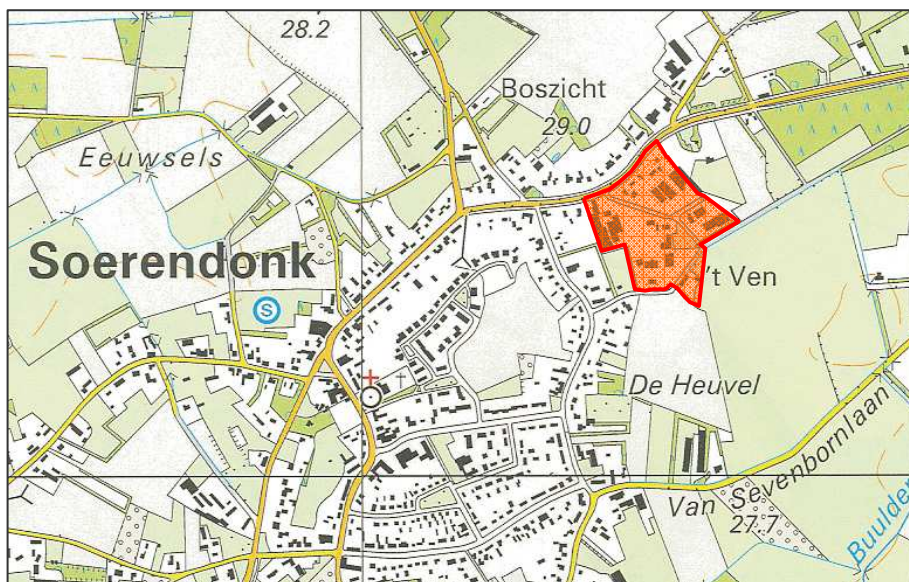
Vastgesteld: 8 juni 2010

INHOUDSOPGAVE

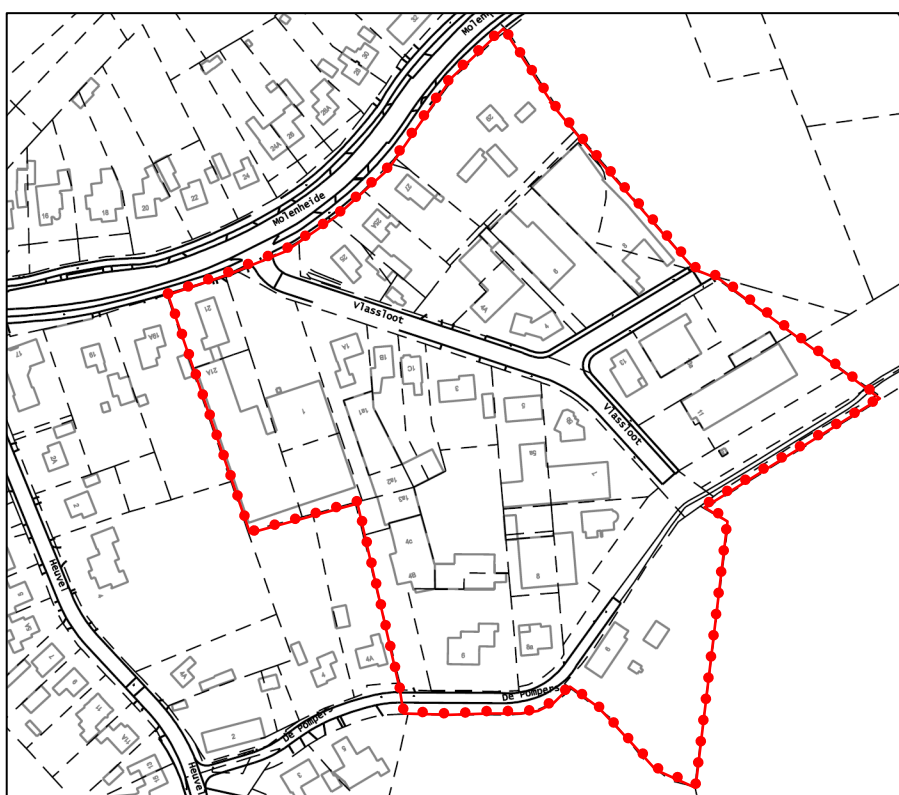
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	BELEIDSUITGANGSPUNTEN	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	11
3.1	Ruimtelijke structuur	11
3.2	Bebouwing	13
3.3	Groen	13
3.4	Ontsluiting	13
3.5	Functionele structuur	15
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	15
3.7	Flora en fauna	16
4	MILIEUASPECTEN	17
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Relatie met de Wet geluidhinder	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Riolering en waterhuishouding	21
4.5	Bodem	22
4.6	Externe veiligheid	22
5	PLANUITGANGSPUNTEN	25
5.1	Bedrijfsbestemmingen	25
5.2	Overige bestemmingen	26
6	BESTEMMINGEN	27
6.1	Het juridische plan	27
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	27
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	31
8	PROCEDURES	33
8.1	Inpraak	33
8.2	Vooroverleg	33
8.3	Vaststelling	33

Bijlagen:

- Bijlage 1: Vooroverleg- en Inpraakreacties voorontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Molenheide
- Bijlage 2: Nota Zienswijzen Bedrijventerrein Molenheide
- Bijlage 3: Raadsvoorstel
- Bijlage 4: Nota van wijziging
- Bijlage 5: Raadsbesluit



Ligging plangebied in Soerendonk



Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan betreft het bestaande bedrijventerrein Molenheide in de gemeente Cranendonck. Het bedrijventerrein ligt in het noord-oostelijk deel van het dorp Soerendonk en voorziet in de lokale behoefte aan bedrijfsruimte voor de kernen Soerendonk en Gastel. De aanwezige bedrijvigheid is divers van schaal en functie.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een beheerskarakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat het bedrijventerrein Molenheide en de woningen die tussen het bedrijventerrein en de weg Molenheide staan. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Molenheide en in het zuiden door De Pompers. Ten westen van het plangebied ligt de woonbebouwing van Soerendonk, ten oosten van de locatie bevindt zich het agrarische buitengebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Soerendonk-Molenheide'. Dit bestemmingsplan is op 5 september 1989 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 24 april 1990 (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', 'Woningbouw E', 'Woningbouw L', 'Groensingel', 'Openbaar groen', 'Water' en 'Wegen en paden'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 zijn de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten opgesomd. In hoofdstuk 5 komen de planuitgangspunten aan de orde. De hoofdstukken 6, 7 en 8 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling, de financiële haalbaarheid en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is aanvaard en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de realisatieparagraaf (de nota Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid) heeft het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De realisatieparagraaf wordt toegevoegd aan de Nota Ruimte en krijgt de status van structuurvisie.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincies. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad. De gemeente Cranendonck valt buiten dit stedelijk netwerk.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.

Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de 5 leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.2.2 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het 'Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant' is de streekplanuitwerking van de provincie Noord-Brabant voor de regio Eindhoven. Dit uitwerkingsplan is op 8 maart 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

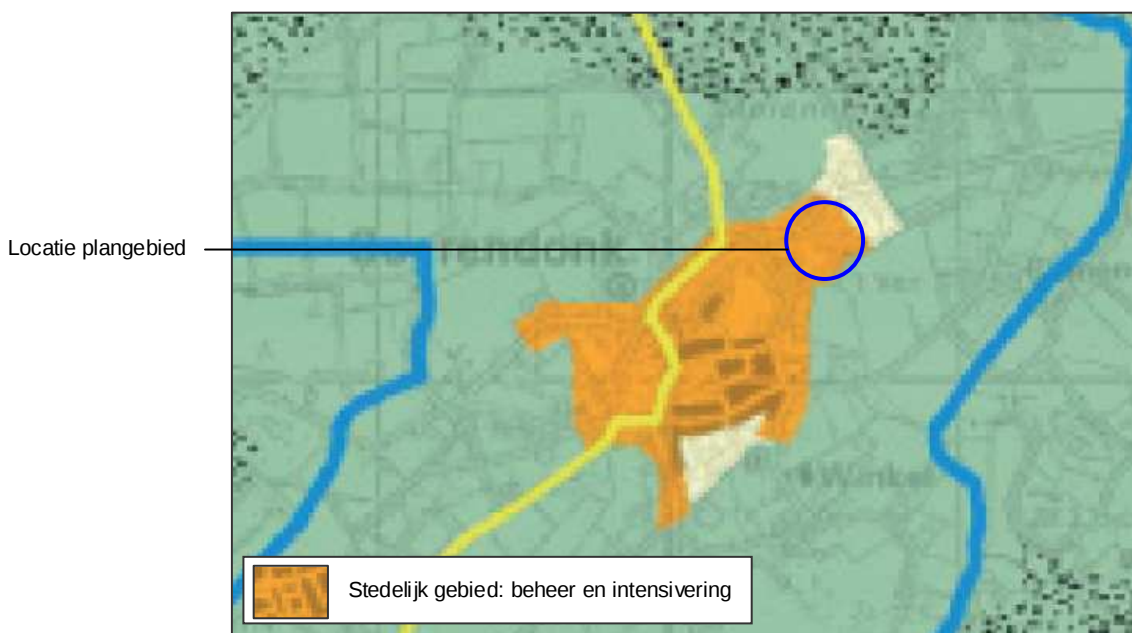
Het uitwerkingsgebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De gemeente Cranendonck (en de kern Soerendonk) valt binnen de landelijke regio Heeze-Leende-Cranendonck. Sterke punten van deze regio zijn enerzijds de groene en recreatieve kwaliteiten, en anderzijds de ligging dichtbij de centrale stad Eindhoven.

Vanwege hun ligging, omvang en voorzieningenniveau worden de kernen Bergeijk, Bladel, Budel, Eersel, Oirschot en Reusel als hoofdkern gezien. In deze kernen is de laatste jaren een wat meer stedelijke ontwikkeling te zien.

In het uitwerkingsplan zijn op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch gebied speerpunten van beleid opgesteld. Voor de kern Soerendonk zijn onder meer de volgende speerpunten van belang:

- behoud van de hoge belevingswaarde van de landelijke regio;
- intensief en zuinig ruimtegebruik.

In het uitwerkingsplan is een kwantitatief bouwprogramma (woningbouw en bedrijventerrein) opgesteld en is beleid geformuleerd om de kwaliteit te waarborgen.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld met ligging plangebied

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het uitwerkingsplan beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de periode tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied, dat in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is aangeduid als gebied voor 'beheer en intensivering'. In deze gebieden is het beleid nu en in de toekomst gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied kan, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, nodig zijn.

2.2.3 Beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen'

In de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' is het provinciaal beleid op het gebied van bedrijvigheid geconcretiseerd. De beleidsbrief, die is vastgesteld op 20 juli 2004, geeft een handleiding hoe het Streekplan (die inmiddels is vervangen door de Interimstructuurvisie) en de Uitwerkingsplannen moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen.

Een belangrijk uitgangspunt in de beleidsbrief is het streven naar zuinig ruimtegebruik. Dit streven wordt vertaald door te stellen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woon- of gemengd milieu. Welke activiteiten dit zijn verschilt tussen landelijke en stedelijke regio's. Voor landelijke regio's gaat het om:

- bedrijven behorende tot milieucategorie 1 (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering');
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast het weren van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen stelt de provincie in het kader van zuinig ruimtegebruik voorts nog enkele algemeen geldende randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Dit zijn:

- hanteren van een minimale kavelgrootte (> 1.000 m²);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Verder worden in de beleidsbrief nog enkele criteria genoemd, waarmee rekening gehouden kan worden bij de ontwikkeling en inrichting van bedrijventerreinen:

- toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen en groeperen van bedrijven met dezelfde milieucategorie;
- parkeerplaatsen op eigen terrein onderbrengen (met uitzondering van collectieve parkeervoorzieningen);
- kantoorvoorzieningen bij voorkeur in pandig realiseren;
- mogelijkheden bezien om het eerste terugkooprecht van gemeenten bij het vertrek van een bedrijf op te nemen in het ruimtelijk plan;
- opstellen van een beeldkwaliteitplan.

Bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m² beschouwt de provincie in beginsel als bedrijven die vanwege hun aard en schaal niet passen in een landelijke regio.

Maatwerk is echter mogelijk bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Indien na een uitbreiding groter dan 15% van de bedrijfsoppervlakte de bovengrens van 5.000 m² wordt overschreden, is in de landelijke regio's een afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk. In de beleidsbrief is hiervoor een ruimtelijk afwegingskader opgenomen.

Het ruimtelijk afwegingskader houdt in dat de ondernemer de ruimtelijke aspecten van zijn bedrijfsbelangen motiveert en een keuze maakt ten aanzien van huisvesting op langere termijn. De gemeente brengt de ruimtelijke mogelijkheden in beeld en geeft aan waarom zij instemt met de keuze van de ondernemer, mede in relatie tot het regionale ruimtebudget.

2.2.4 Reconstructieplan Boven-Dommel

Het reconstructieplan Boven-Dommel is, na vaststelling door Provinciale Staten en het Rijk, in 2005 in werking getreden.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 16 mei 2007 met betrekking tot de tegen het reconstructieplan Boven Dommel ingestelde beroepen is een correctieve herziening van het reconstructieplan opgesteld. In de correctieve herziening zijn alleen de onderdelen aangepast die door de Raad van State zijn vernietigd. Beleidswijzigingen zijn in de herziening niet meegenomen. De in de herziening opgenomen wijzigingen maken deel uit van het reconstructieplan Boven Dommel.

Het reconstructieplan streeft ernaar de problemen in het landelijk gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken. Een belangrijk onderwerp daarbij is de zonering van de conflicterende functies intensieve veehouderij en natuur, landschap, recreatie en wonen. De integrale zonering geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij en in extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. Verder zijn er richtlijnen opgenomen voor het aangeven van duurzame locaties intensieve veehouderij. Ook de begrenzingen van natte natuurplekjes en bijbehorende beschermingszones, inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden, beekherstelgebieden en de Regionale Natuur- en Landschapseenheden vallen onder de rechtstreekse doorwerking. Het reconstructieplan doet in principe geen uitspraken over ontwikkelingen in het stedelijk gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenheide' betreft een juridisch-planologische regeling voor het bestaande stedelijk gebied van de kern Soerendonk en maakt geen uitbreidingen in het buitengebied mogelijk.

Binnen de grenzen van het plangebied voor dit bestemmingsplan is geen sprake van een gebied dat gekenmerkt wordt door een omgevingskwaliteit in het kader van het Reconstructieplan.

2.2.5 Waterschapsbeleid De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel 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.

In het tweede waterbeheerplan beschrijft Waterschap De Dommel de hoofdlijnen voor het waterbeheer. In het tweede waterbeheerplan is de aandacht gericht op vijf kernthema's, die tevens de leidraad vormen voor het integraal waterbeleid van Waterschap De Dommel:

- realiseren van een duurzame watervoorziening;
- verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden;
- verbetering van de waterkwaliteit;
- inrichting, beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied;
- omgaan met water in bebouwd gebied.

In het kader van het kernthema 'Omgaan met water in bebouwd gebied' is het streven van het waterschap om samen met de gemeenten waterplannen voor het bebouwd gebied op te stellen. In de waterplannen worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Eén van de aspecten die het waterschap hierbij nastreeft is zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak).

De Kadernota Stedelijk Water geeft de ambitie van Waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur, in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 StructuurvisiePlus/Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'

Het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening is verwoord in de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Het gemeentelijk beleid sluit in grote lijnen aan op het provinciaal beleid.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een StructuurvisiePlus opgesteld. Eind 2003 is de ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. Deze ruimtelijke visie is in oktober 2004 vastgesteld. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is de StructuurvisiePlus tegen het licht gehouden. 'Cranendonck op weg naar 2020' geeft een geactualiseerd ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente.

Ten aanzien van werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn verbreding en revitalisering belangrijke aandachtspunten voor de gemeente Cranendonck. De positie en functie van de verschillende bedrijventerreinen binnen de gemeente Cranendonck verschillen sterk ten opzichte van elkaar.

Het bedrijventerrein Molenheide is binnen de StructuurvisiePlus aangeduid als lokaal, kleinschalig bedrijventerrein.

Het beleid (ten tijde van de vaststelling van de StructuurvisiePlus) ten aanzien van het bedrijventerrein Molenheide richtte zich met name op het te allen tijde beschikken over direct beschikbaar aanbod voor kleinschalige bedrijvigheid. Daarbij verdiende een locatie direct nabij de kern de voorkeur, vanwege de aard van de bedrijvigheid en de bijdrage die dit kan leveren op de kwaliteit en leefbaarheid van de woonkern. Vooral het bedrijventerrein Molenheide in Soerendonk kwam daarvoor in aanmerking.

Verder wordt binnen de StructuurvisiePlus voor een lokaal kleinschalige bedrijventerrein de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het bedrijventerrein dient aan te sluiten op de woonkern Soerendonk.
- Maximaal milieucategorie 3 is toegestaan.
- Een goede verbinding met kern en provinciaal hoofdwegenet.
- Combinaties van wonen en werken zijn in beginsel mogelijk.

2.3.2 Welstandsnota gemeente Cranendonck

In de vergadering van 29 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Cranendonck ingestemd met het nieuwe welstandsbeleid.

Uitgangspunt voor de nieuwe 'Welstandsnota gemeente Cranendonck' is de vereenvoudiging van de welstandstoetsing. Het grootste gedeelte van de gemeente wordt met de nieuwe regeling welstandsvrij. Er blijft alleen welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten, voor de aanliggende percelen en in monumentale gebieden.

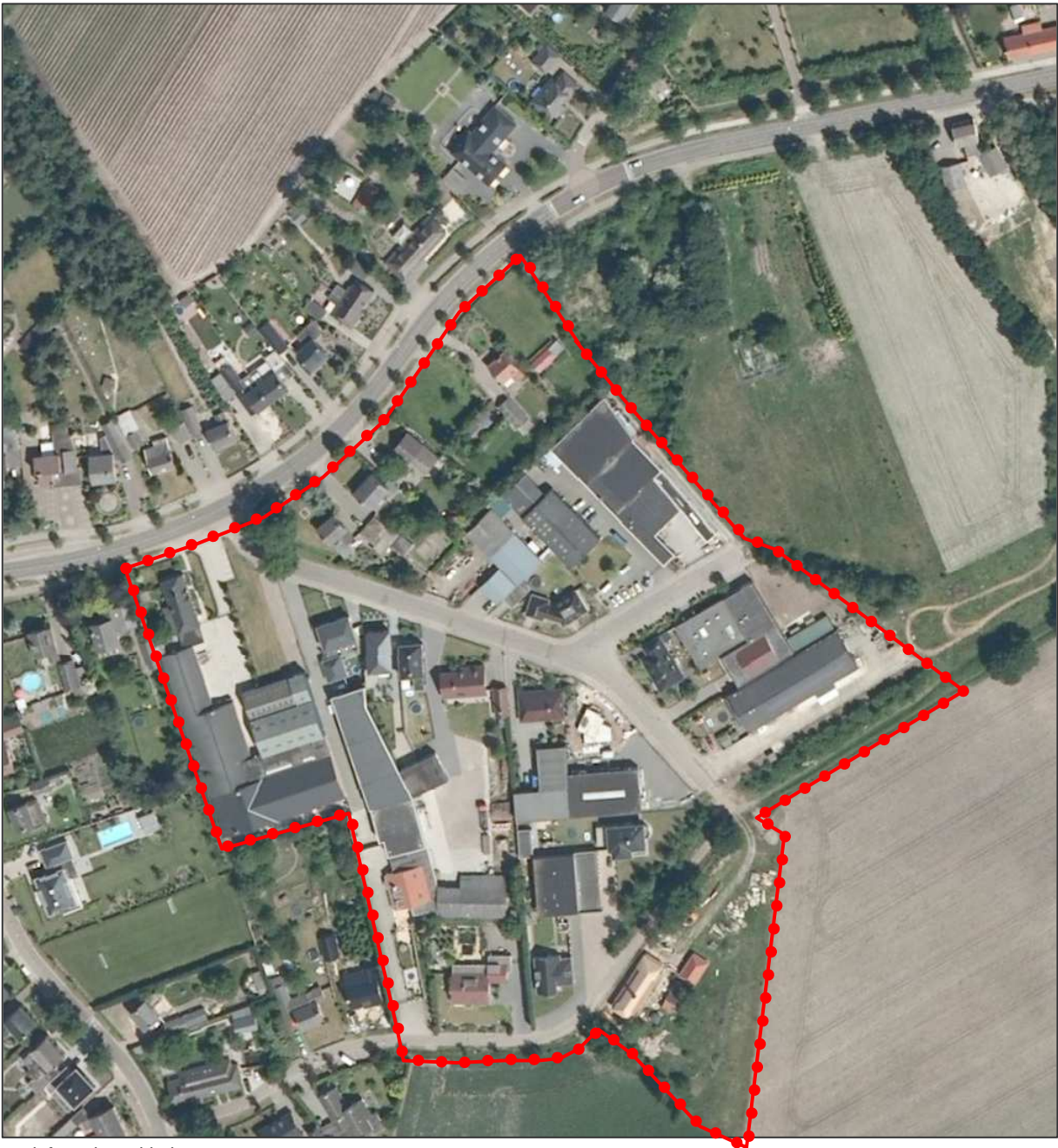
Daarnaast kent de gemeente een aantal beeldkwaliteitplannen. Bouwplannen die binnen deze gebieden (bijvoorbeeld Budel Air-Park) liggen, zullen aan deze plannen worden getoetst.

2.3.3 Visie Cranendonck 2009-2024

Deze strategische visie (mei 2009) is opgesteld met de bedoeling dat deze gaat dienen als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. De strategische visie moet de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepalen.

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. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervineert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken.

Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft.



Luchtfoto plangebied

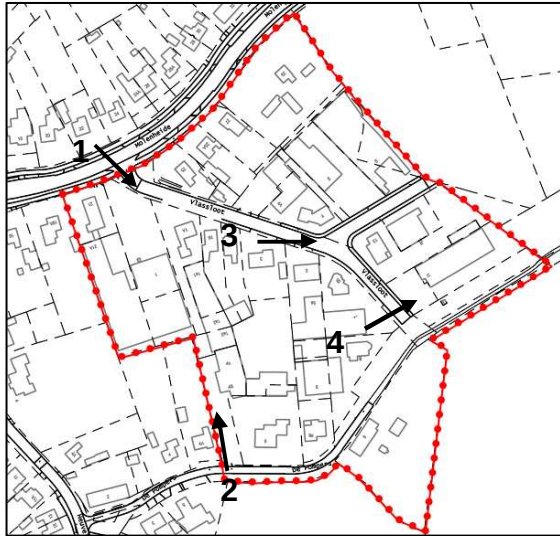


Foto 1: bedrijfswoningen aan de Vlassloot



Foto 2: inrit bedrijf aan De Pomper



Foto 3: Vlassloot



Foto 4: groensingel

3.2 Bebouwing

De bebouwing in het plangebied bestaat uit bedrijfsgebouwen met bijbehorende bedrijfswoningen en vrijstaande woonbebouwing langs de dorpslinten Molenheide en De Pompers.

De woningen langs de Molenheide en De Pompers hebben een traditioneel karakter. De woningen hebben een hoogte van één a twee bouwlagen met kap en staan op ruime, groen ingerichte, percelen. Hiermee passen de woningen in de bebouwingsstructuur langs deze straten. Een dorpslint, waarbij oorspronkelijke boerderijen en (nieuwe) burgerwoningen elkaar afwisselen, is typerend voor een dorp als Soerendonk.

De bedrijfsbebouwing in het plangebied bestaat uit loodsen en bedrijfshallen van verschillende grootte. Bij het merendeel van de bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Door splitsing van bedrijfskavels zijn in het verleden veel bedrijfswoningen gerealiseerd, waardoor de bedrijfsfunctie met de woonfunctie is vermengd. Met name vanaf de entree van de Molenheide wordt het beeld van het bedrijventerrein bepaald door de bedrijfswoningen die voor de bedrijfshallen staan. De architectuur van deze woningen is divers.

Het bedrijventerrein is op dit moment volledig ingevuld met bedrijfskavels. Er is derhalve op Molenheide geen ruimte voor de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels of de vestiging van nieuwe bedrijven.

3.3 Groen

De omgeving van Molenheide, met name het gebied ten zuiden van het plangebied, kenmerkt zich door de openheid van het landschap. Ten tijde van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn de landschappelijke waarden ten zuiden van de planlocatie beschermd door het bedrijventerrein af te schermen met een groensingel. De groensingel, die voornamelijk uit bomen en struiken bestaat, wordt begeleid door een zandpad en een droogvallende sloot

Binnen het overige deel van de planlocatie zijn weinig groenvoorzieningen gesitueerd, waardoor het bedrijventerrein een stenig karakter heeft. De woonpercelen aan de Molenheide hebben relatief grote, groen ingerichte voortuinen, waardoor het beeld langs deze straat groen is. Op de bedrijfspercelen is vrijwel geen groen aanwezig. De bedrijfswoningen staan op relatief kleine afstand van de straat, waardoor deze slechts een kleine voortuin hebben. Op de hoek van de Molenheide en de Vlassloot staat een aantal grotere, beeldbepalende bomen.

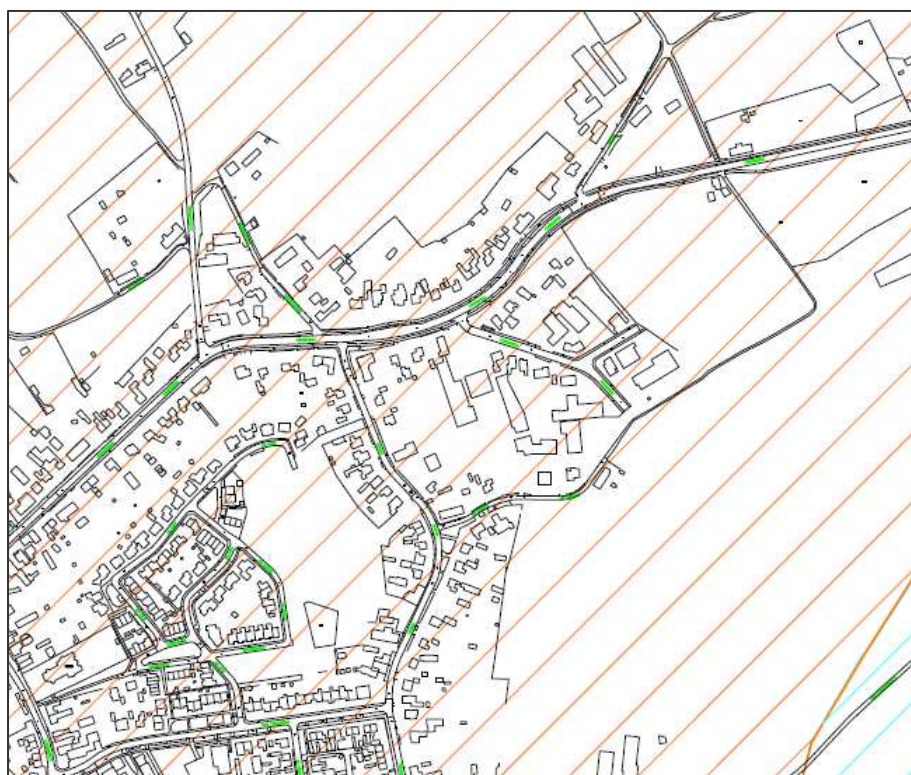
3.4 Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de weg Vlassloot. Via deze toegangsweg, die aansluit op de Molenheide, worden de bedrijfspercelen direct ontsloten. De doorgaande weg Molenheide verbindt Soerendonk met Maarheeze en de A2.

De Vlassloot loopt dood tegen de groensingel die de zuidelijke begrenzing van het plangebied vormt. Een vertakking van de Vlassloot loopt dood tegen het agrarisch buitengebied ten oosten van Molenheide.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



Archeologische attentiekaart gemeente Cranendonck

De Pompers speelt een rol in de ontsluiting van enkele bedrijven in het zuidwestelijk deel van het plangebied en de vrijstaande woning die hier aanwezig is. Het gedeelte van De Pompers vanaf de Heuvel tot aan de woning De Pompers 3 is verhard. Ten oosten van deze woning is De Pompers onverhard. De Vlassloot en De Pompers sluiten niet op elkaar aan, maar worden gescheiden door de groensingel.

3.5 Functionele structuur

In het plangebied komen met name de functies wonen en bedrijvigheid voor. Voor wat betreft het wonen, kan onderscheid worden gemaakt in 'reguliere' woningen langs de Molenheide en De Pompers en bedrijfswoningen op het bedrijventerrein.

Op het bedrijventerreinen Molenheide komt met name lichte bedrijvigheid voor, met een beperkte hinder voor de omgeving. In het plangebied zijn circa 20 bedrijven gevestigd. Het merendeel van deze bedrijven valt in milieucategorie 1 of 2. Twee van de bedrijven (opslagbedrijf aan de Vlassloot 2 en slachterij aan de Vlassloot 13) hebben een milieucategorie 3.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de Archeologische attentiekaart van de gemeente Cranendonck zijn binnen het plangebied geen archeologisch waardevolle terreinen (monumenten) gelegen. Wel is het plangebied op beide kaarten aangeduid als terrein met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

In de omgeving van het plangebied is sprake van oude akkercomplexen ofwel esdekken. In gebieden met esdekken moet rekening worden gehouden met een rijk bodemarchief. Het oorspronkelijke oppervlak is op deze plaatsen vanaf de Middeleeuwen kunstmatig opgehoogd door bemesting. Dit betekent dat de archeologische resten uit de perioden voor de Middeleeuwen mogelijk goed bewaard zijn gebleven. In het esdekkengebied rondom Soerendonk kunnen daarom archeologische waarden worden aangetroffen.

Voorliggend bestemmingsplan is een beheersplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Wel is het binnen de voorschriften mogelijk om bedrijfsgebouwen te slopen en op een andere locatie en in een andere vorm terug te bouwen. Om in dat geval verstoring van de mogelijk aanwezige archeologische waarden te voorkomen, is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen.

Wanneer de verstoring van de grond meer dan 100 m² bedraagt, dient door middel van een archeologisch onderzoek in het kader van de bouwvergunningprocedure te worden aangetoond dat geen archeologische waarden worden verstoord dan wel dat deze door het treffen van maatregelen of het doen van een opgraving behouden kunnen blijven.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn de Molenheide, de Vlassloot en De Pomper aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde.

De zomereik op de hoek van de Vlassloot en de Molenheide is aangeduid als monumentale boom. Het betreft een zomereik uit de periode 1850-1860. De bestaande waarden worden met dit bestemmingsplan niet aangetast.

3.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 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. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing dan wel in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 geen vergunning zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals voor het bestemmingsplan 'Molenheide' kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Het bestaand gebruik is, tot het moment dat beheerplannen voor Natura 2000-gebieden zijn opgesteld, in principe niet vergunningplichtig. Het bestaand gebruik kan dus doorgang vinden en zal geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2007). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planvoorschriften te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Door middel van een zonering kan worden vastgelegd waar de verschillende categorieën bedrijvigheid kunnen worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een correctie is mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

Milieuzonering Molenheide

Voor de zonering van bedrijventerrein Molenheide is in beeld gebracht waar de dichtstbijzijnde gevoelige functies (woningen) zich bevinden. Maatgevend voor de toelaatbare bedrijvigheid op het bedrijventerrein zijn de woningen aan de Molenheide (binnen plangebied) en de woningen aan De Pomper 6 (binnen plangebied) en De Pomper 3 (binnen plangebied). Vanwege het van oudsher gemengde karakter van het gebied en de ligging op de grens met het buitengebied, is voor deze woningen uitgegaan van het omgevings-type 'gemengd gebied'.

Op basis van de afstanden tot de gevels van de maatgevende woningen is bepaald welke categorieën bedrijvigheid rechtstreeks toelaatbaar zijn in (gedeelten van) Molenheide. Hieruit blijkt dat in het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein voldaan kan worden aan de afstand van 50 m tot de gevels van woningen. Hier is bedrijvigheid in categorie 3.2 dan ook rechtstreeks toegestaan. Op het overige deel van Molenheide kan deze afstand niet overal worden gehaald, waardoor hier maximaal bedrijvigheid in categorie 3.1 direct mogelijk is. Deze theoretische zonering is vertaald in een concrete zonering op basis van kadastrale lijnen. Op onderstaande afbeelding is aangegeven welke maximale bedrijfscategorieën direct toelaatbaar zijn in het plangebied.

Het provinciaal beleid met betrekking tot categorie 1-bedrijven is erop gericht om deze bedrijvigheid niet toe te staan op bedrijventerreinen. De bestaande categorie 1-bedrijven zijn positief bestemd. Nieuwsvestiging van categorie 1-bedrijven is niet toegestaan.



De zonering komt terug in twee bedrijfsbestemmingen:

- Bedrijf-1: bedrijvigheid in milieucategorie 1 (bestaand) en 2 en 3.1 (indicatieve afstand maximaal 30 m).
- Bedrijf-2: bedrijvigheid in milieucategorie 1 (bestaand), 2, 3.1 en 3.2 (indicatieve afstand maximaal 50 m).

Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de voorschriften is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel, kantoren en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

Bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Molenheide zijn zeer verschillend van omvang. Daarnaast loopt de mate van hinder die zij veroorzaken ook sterk uiteen. Op basis van de milieuvergunningen en -meldingen die voor deze bedrijven gelden, kan worden geconstateerd dat alle bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar gevaar, schade of hinder voor de omgeving opleveren. Verplaatsing van bedrijven uit dit oogpunt is dan ook niet aan de orde.

4.2 Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Molenheide is geen gezoneerd bedrijventerrein. De vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen is dan ook niet toegestaan.

4.3 Luchtkwaliteit

Op basis van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is het verplicht om de lokale luchtkwaliteit in beeld te brengen. In dit kader is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck in september 2007 beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007'.

Op basis van (verkeers)uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale verkeersmilieukaart (Rvmk) is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken.

Bedrijven

Uit de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006' kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven zijn verdisconteerd in het achtergrondniveau. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. Lokaal kan de luchtkwaliteit verslechteren, maar dit is steeds afhankelijk van de aard en omvang van de activiteiten. Om gedetailleerd inzicht te krijgen in deze bedrijfsuitstoot is een aanvullend onderzoek nodig.

Snelwegen

De gemeente wordt doorsneden door de A2. Deze weg is, als worst-case-benadering meegenomen in de berekeningen.

Lokaal wegverkeer/snelwegen

Met het rekenmodel CAR II (versie 6.1.1) zijn voor de gemeente Cranendonck berekeningen uitgevoerd. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat op trottoirniveau voor alle jaren en op alle wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Toekomstige ontwikkelingen, zoals inbreidingen en uitbreidingen van de kernen, kunnen leiden tot veranderingen in de lokale luchtkwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan worden slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven mogelijk gemaakt. Onder het regime van de Wet milieubeheer is dit aan te merken als 'niet in betekende mate' en kan onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege blijven.

Bovendien blijkt uit de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007' dat in de huidige situatie aan alle grenswaarden wordt voldaan, zodat er ook geen reden is om uit oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvullend onderzoek te doen naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de geprojecteerde nieuwe woningen. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Riolering en waterhuishouding

Voor elk bestemmingsplan is de opstelling van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In deze wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. De vulling van deze paragraaf geschiedt op basis van een contact/overleg tussen de gemeente en het waterschap. De resultaten van dit contact/overleg zullen kort en bondig vastgelegd worden in de waterparagraaf.

Het plangebied valt binnen het beheergebied van waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2001-2006 met een doorkijk tot 2018. Er is een aantal kernthema's opgenomen. Een van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied. Het gemeentelijk waterplan gaat hier verder op in. In deze plannen worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Hierbij wordt er onder meer naar gestreefd om het regenwater niet meer direct via het riool af te voeren (afkoppeling dakoppervlak). Dit is een van de speerpunten op het gebied van duurzaam omgaan met water.

De gemeente volgt de uitgangspunten van waterschap de Dommel om te komen tot een duurzame omgang met water. De basisprincipes daarbij zijn:

1 *Gescheiden houden van vuil afvalwater en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Te denken valt aan locaties waar de ondergrond niet geschikt is voor infiltratie.

2 *Doorlopen afwegingsstappen: hergebruiken > infiltreren > bergen > afvoeren*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd.

3 *Hydrologisch neutraal bouwen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

4 *Water als kans*

'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en vierkante m zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

5 *Meervoudig gebruik*

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Men kan bij inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden gebruiken, zoals bijv. een verlaagd grasveld met speeltoestellen welke in natte periode niet toegankelijk is.

6 *Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit haar wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan.

De gemeente Cranendonck ligt voor een groot deel in een grondwaterbeschermingsgebied. De provincie stelt in een grondwaterbeschermingsgebied bijkomende eisen ten aanzien van de verwerking van hemelwater. Bedrijventerrein Molenheide ligt niet binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

Het bestemmingsplan 'Molenheide' heeft een beheerskarakter. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Er worden daarom met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie geen veranderingen voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan wordt in vooroverleg verstuurd naar het waterschap. Eventuele opmerkingen van het waterschap worden, indien noodzakelijk, in deze paragraaf verwerkt.

4.5 Bodem

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waar de bestaande situatie uitgangspunt is. Binnen het plangebied worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen voorzien. Derhalve is in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek verricht. Wel dient opgemerkt te worden dat waarschijnlijk zinkassen onder de weg De Pomperis aanwezig zijn.

In het kader van bouwvergunningenprocedures dient een bodemonderzoek te worden overlegd.

4.6 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 afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

De vestiging van risicovolle inrichtingen (bedrijven die binnen de kaders van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen) op het bedrijventerrein is in de regels uitgesloten.

5 PLANUITGANGSPUNTEN

Op basis van de voorgaande analyse van het relevante ruimtelijk beleid en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het bedrijventerrein zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de opzet van het bestemmingsplan. De planuitgangspunten worden hierna puntsgewijs opgesomd.

5.1 Bedrijfsbestemmingen

De aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein Molenheide hebben een bedrijfsbestemming gekregen. Hierna is aangegeven wat de uitgangspunten zijn voor de inhoud van de bestemmingsplanregeling.

Milieucategorieën

Het bedrijventerrein is voor wat betreft de toegestane milieucategorieën verdeeld in twee zones. Een nadere uitleg is gegeven in paragraaf 4.1 bedrijven en milieuzonering.

In de zone welke grenst aan de bestaande woonbebouwing zijn bedrijven in de categorieën 1 (bestaand), 2 en 3.1 toegestaan. In de zone aan de zijde van het buitengebied zijn bedrijven in de categorieën 1 (bestaand), 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. De zones hebben ieder een eigen bestemming gekregen: 'Bedrijf-1' en 'Bedrijf-2'.

Het provinciaal beleid is erop gericht categorie 1-bedrijven niet toe te staan op bedrijventerreinen. De bestaande categorie 1-bedrijven zijn positief bestemd. Nieuwsvestiging van categorie 1-bedrijven is niet toegestaan, conform provinciaal beleid.

Bedrijfswoningen

Volgens provinciaal beleid dienen bedrijfswoningen zoveel mogelijk te worden geweerd. In de bestaande situatie staan echter diverse bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Deze zijn niet 'weg' te bestemmen vanwege onder andere bestaande rechten. Deze bestaande bedrijfswoningen zijn daarom positief bestemd. Alleen daar waar een aanduiding op de verbeelding is aangegeven, is een bedrijfswoning toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet mogelijk.

Zelfstandige kantooractiviteiten

Zowel zelfstandige kantooractiviteiten als kantooractiviteiten die zijn verbonden aan het bedrijf zijn toegestaan op het bedrijventerrein.

Voorzieningen/detailhandel

Voorzieningen en detailhandel losstaand van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein zijn niet toegestaan. De winkel bij de slagerij is wel mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding op de verbeelding met een bijpassende regeling. De winkel dient onderschikt te zijn aan de bedrijfsactiviteiten. Hiertoe is onder andere een maximale oppervlakte verbonden aan de detailhandelsfunctie.

Minimale/maximale kavelgrootte en bebouwingspercentage

In afwijking van het provinciaal beleid is gekozen om geen minimale maten op te nemen voor de kavelgrootte en bebouwingspercentage, omdat een deel van de bedrijfsperven in de huidige situatie onder de genoemde minimale grootte en bebouwingspercentage zit.

Bovendien heeft Molenheide met name een functie voor lokale bedrijvigheid, die een binding heeft met de kernen Soerendonk of Gastel.

In het plan is wel opgenomen dat de kavelgrootte maximaal 5.000 m² mag bedragen en dat het maximale bebouwingspercentage op 80% is gesteld.

Minimale/maximale goot- en bouwhoogte

In afwijking van het provinciaal beleid is gekozen om geen minimale bouwhoogtes op te nemen. Ten behoeve van het stedenbouwkundig beeld zijn de maximale goot- en bouwhoogtes en maximale bebouwingspercentages opgenomen. Deze zijn gerelateerd aan de bestaande bebouwing.

5.2 Overige bestemmingen

Alle andere voorkomende functies binnen het plangebied zijn bestemd conform de huidige situatie. De wegen hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen en het groen de bestemming 'Groen'. Er zijn geen specifieke eisen opgenomen.

De woningen aan de Molenheide zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn, naast het wonen, beroepen aan huis toegestaan. Om de openheid van de voortuinen te waarborgen is ter plaatse van de voortuinen de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen is een algemene regeling opgenomen dat in het kader van een bouwvergunning dient te worden aangetoond dat archeologische waarden niet worden verstoord.

6 BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het bedrijventerrein Molenheide in Soerendonk.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regel. Hiervoor is voor de systematiek van verbeelding en planregels aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Deze standaard zal worden opgenomen in een ministeriële regeling en per 1 januari 2010 verplicht worden voor bestemmingsplannen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de planregels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

6.2.1 Bedrijf-1

De tot 'Bedrijf-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bestaande bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1 en bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van risicovolle inrichtingen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de bedrijfsactiviteiten. Verder zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.2 Bedrijf-2

De tot 'Bedrijf-2' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld bestaande bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1 en bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van risicovolle inrichtingen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de bedrijfsactiviteiten. Verder zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en is ondergeschikte detailhandel toegestaan ter plaatse van de aanduiding detailhandel.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.3 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden en water. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.4 Tuin

Deze bestemming is gegeven aan bij woningen behorende voortuinen. De gronden zijn dan ook bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Verder is ook parkeren op deze gronden toegestaan.

Op deze gronden mogen alleen gebouwen in de vorm van erkers aan een hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Eén en ander conform de bepalingen in de regels.

6.2.5 Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, nutsvoorzieningen en telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.6 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in en bij de woning rechtstreeks toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

In de planregels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.7 Wonen - Buitengebied

De voor 'Wonen – Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid.

In de planregels zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het onderhavige plan heeft een consoliderend karakter. Vooralsnog zijn in het plan geen directe ontwikkelingen opgenomen waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid is dan ook niet aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

8 PROCEDURES

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenheide' heeft conform de gemeentelijke inspraakprocedure van 17 september 2009 tot en met 28 oktober 2009 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Er is één reactie ingediend. De reactie is samengevat en beantwoord in de als bijlage toegevoegde notitie 'Inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide'. De reactie heeft geleid tot een aanpassing op de verbeelding.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De reacties en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde notitie 'Vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide'. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

8.3 Vaststelling

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenheide' in de periode van 4 februari tot en met 18 maart 2010 voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn 13 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen inclusief beantwoording zijn opgenomen in de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Hierin is de beantwoording van de zienswijzen te vinden, en hierbij worden per zienswijze de voorgestelde wijzigingen vermeld.

Er zijn twee wijzigingen opgenomen ten opzichte van de Nota zienswijzen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijziging, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.