

# Bestemmingsplan

## Heuvel 22 en 24, Soerendonk

Gemeente Cranendonck





# Bestemmingsplan

## Heuvel 22 en 24, Soerendonk

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

25 februari 2011

Datum vastgesteld

3 mei 2011

Projectgegevens

TOE06-DNN00003-01A

REG06-DNN00003-01A

TEK06-DNN00003-01A

SVB03-DNN00003-01B

Identificatienummer

NL.IMRO.1706.BPSRD6004-VAST

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



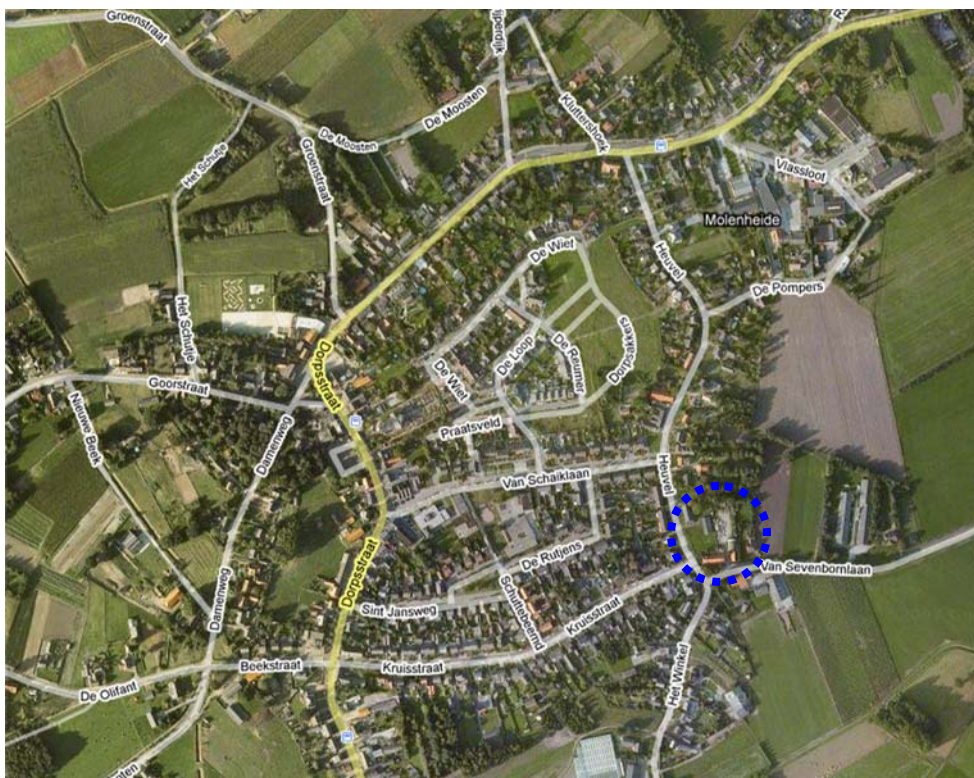
# Inhoud

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                         | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                       | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                         | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                 | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                                               | 2         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie</b>                                | <b>3</b>  |
| 2.1      | Historische ontwikkeling                                 | 3         |
| 2.2      | Ruimtelijke structuur                                    | 4         |
| 2.3      | Functionele structuur                                    | 6         |
| 2.4      | Ontsluiting en parkeren                                  | 6         |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                  | <b>7</b>  |
| 3.1      | Stedenbouwkundig plan                                    | 7         |
| 3.2      | Vertaling naar bestemmingsplan                           | 10        |
| <b>4</b> | <b>Beleidskader</b>                                      | <b>11</b> |
| 4.1      | Samenvatting                                             | 11        |
| 4.2      | Provinciaal kader                                        | 11        |
| 4.3      | Gemeentelijk kader                                       | 13        |
| <b>5</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b> | <b>15</b> |
| 5.1      | Water                                                    | 15        |
| 5.2      | Bodem                                                    | 17        |
| 5.3      | Geluid                                                   | 18        |
| 5.4      | Luchtkwaliteit                                           | 19        |
| 5.5      | Externe veiligheid                                       | 19        |
| 5.6      | Hinderlijke bedrijvigheid                                | 20        |
| 5.7      | Kabels en leidingen                                      | 23        |
| 5.8      | Flora en fauna                                           | 23        |
| 5.9      | Archeologie en cultuurhistorie                           | 28        |
| <b>6</b> | <b>Het bestemmingsplan</b>                               | <b>32</b> |
| 6.1      | Het juridische plan                                      | 32        |
| 6.2      | Beschrijving van de bestemmingen                         | 32        |
| <b>7</b> | <b>Haalbaarheid</b>                                      | <b>34</b> |
| 7.1      | Financieel                                               | 34        |
| 7.2      | Maatschappelijk                                          | 34        |
| <b>8</b> | <b>Bronnen</b>                                           | <b>36</b> |
| 8.1      | Boeken en rapporten                                      | 36        |
| 8.2      | Websites                                                 | 36        |



## Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek Heuvel 24, mei 2008, Archimil
- Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO) Heuvel, Soerendonk, november 2009, Becker & Van de Graaf bv
- Rapport akoestisch onderzoek Heuvel 22 en 24, 28 januari 2010, Croonen Adviseurs b.v. (RA001-DNN00003-01a)
- Verkennend bodemonderzoek Heuvel 22, 27 juli 2009, IDDS bv
- Nota Zienswijzen, Croonen Adviseurs, 25 februari 2011 (NZW05-DNN00003-01C)



Heuvel 22

Heuvel 24

Luchtfoto's met aanduiding plangebied (maps.google.nl)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen aan de Heuvel 22 en 24 te Soerendonk. Op beide percelen is het initiatief ontstaan om een aantal woningen te realiseren.

Aan de Heuvel 22 is momenteel een woning gesitueerd. Het initiatief voor dit perceel omvat het versterken van het bebouwingslint Heuvel met vier extra woningen. Bij raadsbesluit, d.d. 17 februari 2009, is als uitgangspunt vastgesteld dat ten noorden van de bestaande woning één woning mag worden opgericht en ten zuiden drie woningen. Vanwege de grote behoefte aan betaalbare kleine woningen dienen de drie zuidelijke woningen van overeenkomstige uitvoering te zijn.

Naast de realisatie van vier woningen is ook de sloop of splitsing van de bestaande woning voorzien, waarna maximaal 2 woningen worden gerealiseerd.

Op het perceel aan de Heuvel 24 was een sloop- en grondverzetbedrijf met bedrijfs-woning aanwezig. De bedrijfsactiviteiten op dit perceel zijn inmiddels gestaakt. De voormalige bedrijfswoning wordt verbouwd tot vier grondgebonden woningen. Net als Heuvel 22 heeft deze woning een karakteristieke uitstraling die met de verbouwing behouden blijft. Verder zullen achterop het perceel twee woningen worden gerealiseerd.

Mogelijk zullen de twee nieuwe woningen in gebruik worden genomen voor 'begeleid wonen' van mensen met een handicap.

Voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de toegestane bebouwing en het toegestane gebruik in het plangebied.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het oostelijk deel van de kern Soerendonk, aan de kruisingen van de Heuvel met de Kruisstraat en de Van Sevenbornlaan. Het plangebied betreft de gehele percelen Heuvel 22 en 24.

In het noorden en oosten wordt het plangebied begrensd door het woonperceel Heuvel 20 respectievelijk Van Sevenbornlaan 2A. Ook grenst het plangebied in het oosten aan een akker.

In het zuiden vormt de Van Sevenbornlaan de grens en in het westen de Heuvel. Op de hiervoor opgenomen afbeelding is de begrenzing van het plangebied aangegeven.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder twee bestemmingsplannen. Voor het perceel Heuvel 22 geldt het bestemmingsplan 'Soerendonk Kom 2<sup>e</sup> Fase', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 18 mei 1995. Dit plan geeft de mogelijkheid om de huidige woning te vervangen door twee bouwvlakken. Daarnaast maakt het plan de bouw van drie vrijstaande woningen ten zuiden van de woning mogelijk.

Op het perceel ten noorden van de bestaande woning is in het vigerend bestemmingsplan geen realisatie van een woning toegestaan. Tevens kan de bestaande woning niet gesplitst worden in meerdere woningen. Voorliggend bestemmingsplan maakt deze voorgenomen ontwikkelingen wel mogelijk.

Voor perceel Heuvel 24 vigeert het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck en op 31 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Voor perceel Heuvel 24 geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De bedrijfswoning in de langgevelboerderij is aangeduid als 'bedrijfswoning'. Op dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden 1', mits:

- er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- er niet meer dan 2 woningen worden gebouwd;
- de goothoogte van de woningen niet meer dan 5 m bedraagt;
- de nokhoogte van de woningen niet meer dan 8 m bedraagt.

De woning aan de Heuvel 24 is in het bestemmingsplan niet aangemerkt als 'woonboerderij', waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen splitsingsmogelijkheden via binnenplanse vrijstelling.

Omdat het pand een langgevelboerderij is, met een gevel die behouden zou moeten blijven voor Soerendonk, heeft het College van burgemeester en wethouders op 18 maart 2008 besloten in te stemmen met de splitsing van het pand. Op 30 september 2008 heeft ook de gemeenteraad aangegeven medewerking te verlenen aan de splitsing van het pand aan de Heuvel 24.

### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat.

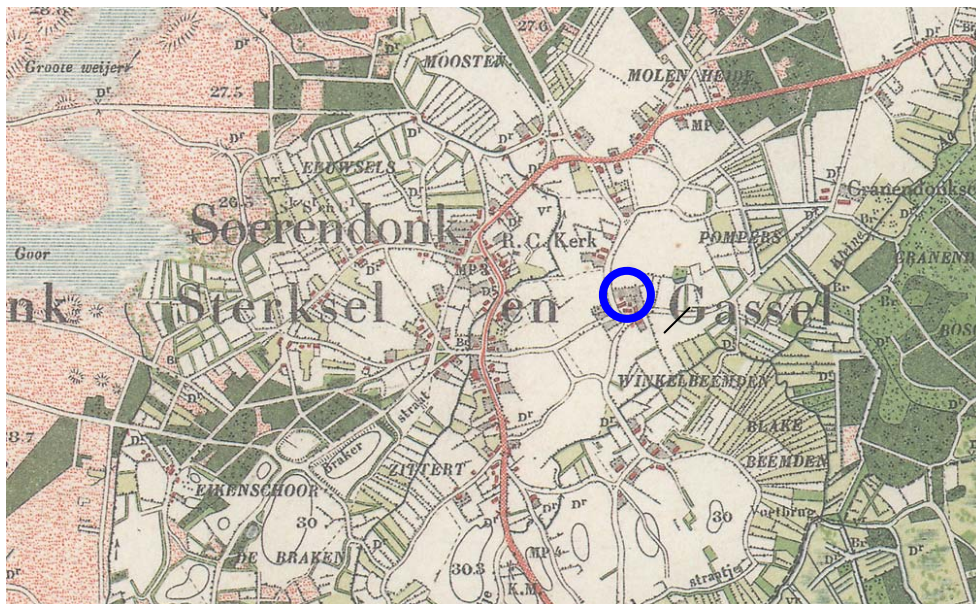
In hoofdstuk 3 wordt de planopzet beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.



## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Historische ontwikkeling

Soerendonk kan worden omschreven als een nog herkenbaar esdorp met een gevarieerde lintbebouwing langs de oorspronkelijke wegen, grenzend aan open akkers. De route Molenheide-Dorpsstraat-Zitterd is van oudsher de belangrijkste route door de kern. Langs deze weg heeft Soerendonk zich in eerste instantie ontwikkeld. Aan weerszijden van deze weg is lintbebouwing gerealiseerd. Daarnaast is al in een vroeg stadium ook langs andere wegen, waaronder de Heuvel, bebouwing aanwezig, in de vorm van boerderijen en woonhuizen. De ruimtelijke karakteristiek van het dorp is, met name na de Tweede Wereldoorlog, sterk aan verandering onderhevig geweest. De open gebieden tussen de linten zijn vanaf die periode substantieel opgevuld met nieuwbouw.



Soerendonk rond 1900 met aanduiding plangebied

In de huidige situatie is het authentieke karakter met name langs de oorspronkelijke bebouwingslinten nog voelbaar. Het contrast tussen de historische linten en de planmatig opgezette woongebieden, die tussen deze linten liggen, is duidelijk voelbaar. Kenmerkend zijn de driehoekige ruimten op verschillende kruisingen in de kern. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de Heuvel, één van de oorspronkelijke bebouwingslinten van Soerendonk. De Heuvel vormt aan de oostzijde van de kern de overgang tussen de bebouwde kom en het landschap ten oosten van Soerendonk. Vanaf de wegen die van de Heuvel naar het landelijk gebied lopen, waaronder de Van Sevenbornlaan, bestaat zicht op het beekdal van de Bulder Aa met de daarachter gelegen bossen en het landgoed Cranendonck: een waardevolle zichtrelatie.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Heuvel, Van Sevenbornlaan, de woonpercelen Heuvel 20 en Van Sevenbornlaan 2A en een akker. De bebouwing aan de oostzijde van de Heuvel bestaat uit vrijstaande woningen op diepe percelen. Oudere en meer recente panden komen naast elkaar voor en de architectuur en uitstraling van de panden is divers. Aan de westzijde van de Heuvel staan naast vrijstaande woningen ook halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen.



Van Sevenbornlaan



Bebouwing westzijde Heuvel

De woonpercelen aan de oostzijde van de Heuvel vormen de overgang tussen de kern en het buitengebied. Door de groene invulling van deze percelen is hier sprake van een zachte, typisch dorpse overgang naar het beekdal van de Bulder Aa. Langs de Van Sevenbornlaan komt verspreid bebouwing voor, in de vorm van enkele agrarische bedrijven.

Op het perceel van Heuvel 22 staan een woning (type langgevelboerderij) en een loods, in gebruik zijnde als caravanstalling. De woning staat met de lange gevel langs de Heuvel. Verder bestaat het perceel uit grasland, wat in het vigerende bestemmingsplan is aangemerkt als bouwlocatie.



Boerderijwoning



Loods

Op het perceel van Heuvel 24 staan een langgevelboerderij en een schuur. De langgevelboerderij, die zal worden verbouwd tot vier woningen, staat met de lange gevel langs de Van Sevenbornlaan. De kopgevel van de boerderij is georiënteerd op de Heuvel.

De langgevelboerderij past in het straatbeeld langs de Heuvel en de Van Sevenbornlaan. Op de kruising van deze straten is, aan de voorzijde van de boerderij, een karakteristiek driehoekig pleintje aanwezig, dat een groene invulling kent met enkele grote bomen.

De combinatie van deze groene plek en de karakteristieke woonboerderij is waardevol. Ook aan de achterzijde van de boerderij is opgaand groen aanwezig, op de grens tussen de percelen Heuvel 24 en Heuvel 22. Verder ligt het perceel grotendeels braak.

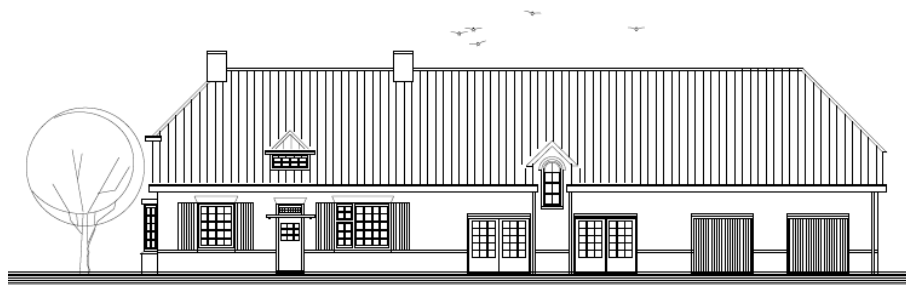


Opgaand groen op perceelgrens Heuvel 22 en 24

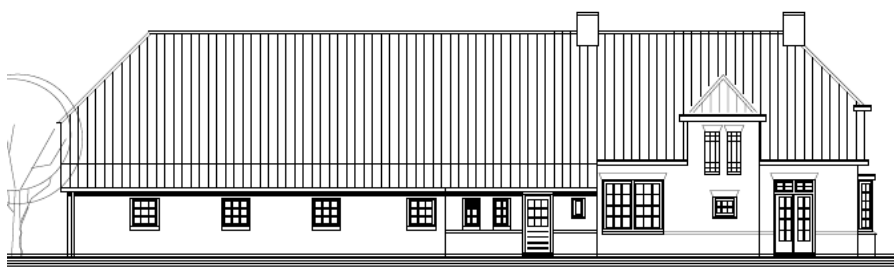


Groen pleintje op kruising Heuvel/Van Sevenbornlaan

In de huidige situatie is de langgevelboerderij (Heuvel 24) in gebruik als (bedrijfs)woning. Inmiddels is het bedrijf op het terrein niet meer aanwezig. In het pand is één woning gesitueerd. Het pand heeft een hoogte van één bouwlaag met kap. De karakteristieke gevels zijn opgetrokken uit donkere baksteen. De kap is voorzien van rode pannen.



Voorgevel (Van Sevenbornlaan)



Achtergevel



Westgevel (Heuvel)



Oostgevel

### 2.3 Functionele structuur

De bebouwing in Soerendonk heeft overwegend een woonfunctie. Verspreid over de kern, met name langs de oudere linten, komen enkele niet-woonfuncties voor. In het plangebied was op perceel Heuvel 24 een sloop- en grondverzetbedrijf gevestigd. Dit bedrijf paste qua aard en schaal niet in een woonomgeving. De activiteiten van dit bedrijf zijn inmiddels gestaakt, maar op basis van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' zou in het plangebied een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 gevestigd kunnen worden. Een bedrijfsfunctie is, gezien de nabijheid van woningen en de mogelijke milieuhinder die een bedrijf veroorzaakt, niet gewenst op deze locatie in Soerendonk.

### 2.4 Ontsluiting en parkeren

De Heuvel komt in noordelijke richting uit op de Molenheide, de van oudsher belangrijkste ontsluitingsweg van Soerendonk. Ook de Van Sevenbornlaan komt uit op deze weg. Via de Molenheide is niet ver in oostelijke richting de A2, afrit Maarheeze, te bereiken. In westelijke richting gaat de Molenheide over in de Dorpsstraat, die de verbinding vormt met Budel, waar Soerendonk ten noorden van ligt. Vanaf het plangebied vormt de Kruisstraat de directe verbinding met de Dorpsstraat.

Soerendonk is met het openbaar vervoer te bereiken via buslijn 173 (Eindhoven-Weert) en buurtbus 455. De halte is gesitueerd op de Dorpsstraat.

Parkeren vindt in het hele dorp voornamelijk plaats langs de openbare weg en op eigen erf.



## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Stedenbouwkundig plan

De voorgenen ontwikkelingen betreffen de realisatie van zes woningen en het splitsen van de woonboerderij aan de Heuvel 24 in vier woningen. Ook wordt de bestaande woning aan de Heuvel 22 gesplitst of gesloopt en vervangen door maximaal 2 woningen.

#### 3.1.1 Heuvel 22

Het huidig vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de woning op perceel Heuvel 22 te slopen en te vervangen door 2 vrijstaande woningen. Ook in voorliggend bestemmingsplan is deze mogelijkheid opgenomen. Mogelijk wordt echter van deze optie geen gebruik gemaakt en wordt gekozen voor splitsing van de woning. In dat geval worden maximaal 2 woningen gecreëerd.

Verder worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd: drie ten zuiden van de bestaande woning en één ten noorden. De nieuwe woningen zijn gesitueerd op grond die in de huidige situatie in gebruik is als grasland. Daarnaast komt ruimte vrij door de sloop van de aanwezige loods.



Situatieschets met aanduiding perceelsgrenzen

De Heuvel is een historisch bebouwingslint, met variatie in woningtypes. De vier nieuwe vrijstaande woningen die aan de straat grenzen vormen een verdichting en versterking van het oorspronkelijke lint en moeten een passende toevoeging vormen.

Concreet betekent dit dat de woningen een kap hebben en uitgevoerd worden in donkere baksteen. De kleur hiervan mag variëren van roodbruin tot mangaan. Het dak dient uitgevoerd te worden in donkere (antracietkleurige, niet geglazuurde) dakpannen. Door middel van een overstek wordt de overgang naar de gevel geaccentueerd. De bouwhoogte is gelijk als de omliggende woningen: maximaal 3 bouwlagen, waarvan de bovenste laag onder de kap is gesitueerd.

Net als in het lint van de Heuvel het geval is, zal geen van de vier woningen hetzelfde zijn. Gevarieerd kan worden in de kapvorm en –richting, maar ook in de rooilijn.

Verder mogen de woningen een eigentijds karakter hebben. Dit kan uitgewerkt worden in architectonische details, zoals de kozijnen. Doordat de woningen middels dit karakter iets opvallen, is in de toekomst terug te zien dat het historische bebouwingslint anno 2010 met deze nieuwe woningen is aangevuld.



Vrijstaande woningen in de nabijheid van het plangebied

### 3.1.2 Heuvel 24

Op het perceel van Heuvel 24 wordt de huidige woonboerderij gesplitst in vier woningen. Alle woningen krijgen een achtertuin. De entrees van alle vier de woningen worden gesitueerd in de voorgevel van de boerderij (lange gevel).

Ten opzichte van de huidige situatie worden de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte slechts beperkt aangepast. De bestaande ritmiek van gevelopeningen blijft behouden. Door de entrees en raampartijen van de nieuwe woningen te realiseren op de plaats waar in de huidige situatie ramen en (schuur)deuren aanwezig zijn, blijft het karakteristieke beeld vanaf de straat behouden.

In de achtergevel van de woonboerderij vinden wel aanpassingen plaats. Hier worden op de begane grond nieuwe raam- en deurpartijen gemaakt voor de starterswoningen. Om te voorzien in voldoende lichtinval op de eerste verdieping worden dakkapellen gerealiseerd.

Achterop het perceel worden nog twee woningen gerealiseerd, in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. De rest van het perceel heeft een pleinfunctie en wordt ingericht als parkeerterrein ten behoeve van de nieuwe woningen. De huidige schuur wordt gesloopt.

Voor de twee nieuwe woningen achterop het perceel van Heuvel 24 zijn de bij Heuvel 22 genoemde aandachtspunten ook van belang, maar in mindere mate. Deze woningen zijn niet direct gesitueerd in het historische bebouwingslint en zijn beperkt zichtbaar vanaf de Heuvel.

Een mogelijke invulling van de nieuwe woningen op het achterterrein van Heuvel 24 vormt een beperkte zorgfunctie voor mensen met een handicap, in de vorm van begeleid wonen. De woonfunctie blijft daarbij de belangrijkste functie.

### 3.1.3 Groen

De waardevolle elementen die in en in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, blijven behouden. De groene brink aan de voorzijde van de woonboerderij van Heuvel 24 bevindt zich op gemeentegrond en maakt als zodanig deel uit van de openbare ruimte. Dit groene pleintje blijft onaangetast.

De opgaande beplanting die aan de achterzijde van het perceel Heuvel 24 aanwezig is, kan behouden blijven in de achtertuinen van de twee nieuwe geschakelde woningen. Ook de groene afscheiding tussen het perceel van Heuvel 22 en de woonboerderij van Heuvel 24 kan blijven staan.



Groene afscheiding Heuvel 22-24



Zicht op Heuvel 24 met groene brink

### 3.1.4 Functionele structuur

Met de voorgenomen ontwikkeling worden zowel door woningsplitsing als nieuwbouw woningen gerealiseerd, wat aansluit bij de overwegende woonfunctie in de omgeving van het plangebied. De vroegere bedrijfsfunctie binnen het perceel Heuvel 24 is inmiddels verdwenen en daarmee eveneens de hinder die deze functie voor de omgeving veroorzaakte.

### 3.1.5 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woningen op perceel Heuvel 22 zijn direct ontsloten via de Heuvel.

De woningen op perceel Heuvel 24 zijn bereikbaar via een inrit aan de Van Sevenbornlaan. Tevens wordt op dat perceel een parkeerterrein aangelegd. De twee-onder-een-kapwoningen achterop het perceel zijn bereikbaar via het parkeerterrein.

Momenteel wordt door de gemeente Cranendonck nieuw beleid op het gebied van parkeren opgesteld. Totdat dit beleid van kracht is, wordt voor ontwikkelingen uitgegaan van de maximale parkeernormen van het CROW.

Uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkelingen is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De vier woningen op het perceel Heuvel 22 en de twee geschakelde woningen op Heuvel 24 krijgen daarom elk eigen parkeergelegenheid.



Voor de vier nieuwe woningen in de boerderij op het perceel Heuvel 24 geldt volgens het CROW voor de drie starterswoningen een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning en voor de middenklassenwoning 1,9 parkeerplaats. In totaal moet derhalve worden voorzien in zeven parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig ontwerp bevat een parkeerterrein met acht plaatsen, waarmee wordt voldaan aan de normen. In de openbare ruimte hoeft dus geen extra parkeergelegenheid te worden aangelegd.

### 3.2 Vertaling naar bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. De woningen hebben allemaal de bestemming 'Wonen' gekregen.

De bestaande woning van Heuvel 22 kan worden gesplitst in maximaal 2 wooneenheden, of er mogen 2 vrijstaande woningen als vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd. Het bouwvlak van de bestaande woning heeft daarom zowel de aanduiding 'vrijstaand' als 'twee-aan-een' gekregen.

De nieuwe woningen ten noorden en zuiden van de bestaande woning Heuvel 22 liggen op een afstand van minimaal 7,5 m tot de voorste perceelsgrens. Deze afstand sluit aan bij de bestaande lintbebouwing aan de Heuvel. De ruimte tussen de woningen en de straat wordt daarbij vrij gehouden van bebouwing door het opnemen van de bestemming 'Tuin'. Tevens is voor de bouwvlakken de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen, waardoor alleen vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden.

Binnen het bouwvlak ten zuiden van de bestaande woning op Heuvel 22 mogen maximaal 3 woningen gerealiseerd worden. Bovendien is met een maximale inhoudsmaat van 450 m<sup>3</sup> per woning bepaald dat hier alleen kleinere betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.

Voor de bestaande woning op Heuvel 24 wordt met dit bestemmingsplan splitsing in maximaal 4 wooneenheden mogelijk gemaakt, met behoud van cultuurhistorische waarden (de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is voor de woningen opgenomen). Het bouwvlak is bij de woning even groot als het huidige woningoppervlak.

De twee nieuwe tegen elkaar aan gesitueerde woningen op het achterterrein van Heuvel 24 hebben één bouwvlak met de aanduiding 'twee-aaneen' gekregen. De mogelijke invulling van deze woningen, in de vorm van begeleid wonen, is mogelijk binnen de functieaanduiding 'zorgwoning' die eveneens voor het bouwvlak is opgenomen. Het parkeerterrein voor de woningen op het perceel is bestemd als 'Verkeer - Verblijf'.

## 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

### 4.1 Samenvatting

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het provinciaal beleid, waarbij wordt ingezet op herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied, om nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied zoveel mogelijk te beperken. Het initiatief past ook in het gemeentelijk beleid, dat deze provinciale beleidslijn volgt. Daarnaast draagt de realisering van de woningen bij aan het regionaal woningbouwprogramma. Vanuit beleidsoogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.2 Provinciaal kader

#### 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

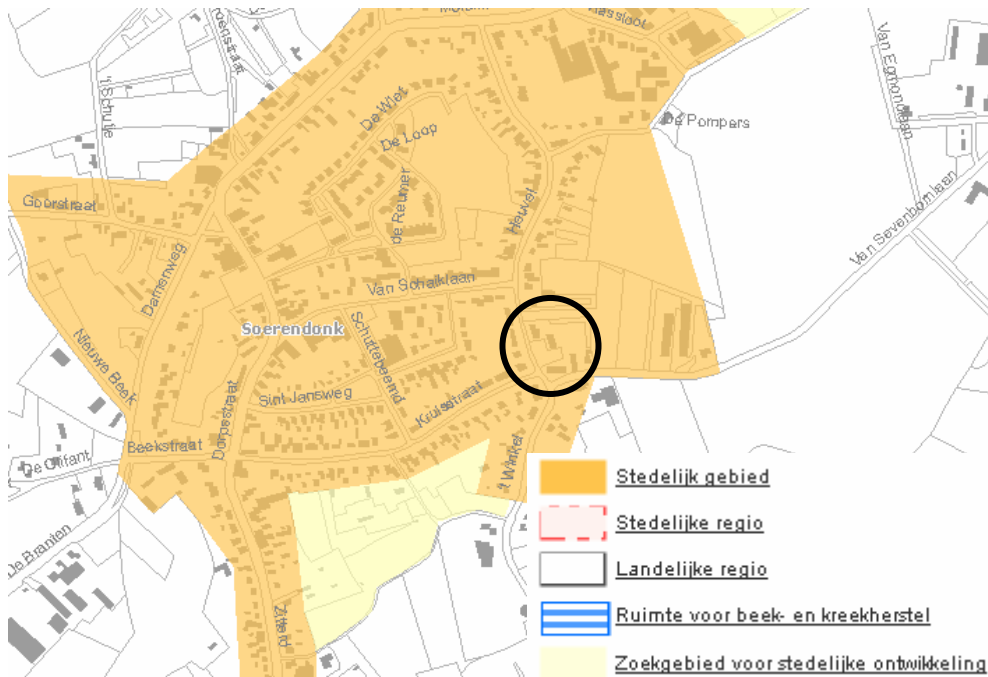
#### 4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied ligt op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijk gebied met aanduiding plangebied  
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

### 4.3 Gemeentelijk kader

#### 4.3.1 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.

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie geldt voor alle kernen het streven naar vitale, levensloopbestendige kernen. De gemeente heeft als uitgangspunt dat in iedere kern, mits redelijkerwijs mogelijk, woningen gebouwd worden om tenminste de eigen bevolkingsgroei op te vangen. Er moeten woningtypen gebouwd worden die voldoen aan de marktvraag. Jongeren en senioren zijn daarbij belangrijke doelgroepen. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbestemming en intensivering gaat voor uitbreiding. Uitgangspunt is dat uitbreiding gebeurt op plekken waar de kwaliteiten van de directe omgeving van de kernen dit toelaten.

Waardevolle kwaliteiten die in de verschillende kernen en in het omringende landschap aanwezig zijn, moeten zoveel mogelijk behouden worden.

#### 4.3.2 Visie Cranendonck 2009-2024

De Visie Cranendonck 2009-2024 vormt een strategische visie die als toetssteen dient voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. De visie bepaalt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar.

Behoud en versterking van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving staat centraal. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Deze uitgangspunten zijn vertaald in vijf thema's: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg.

Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. Tevens zijn meer creatieve oplossingen gewenst, zoals bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en nieuwe woonvormen voor ouderen.

#### 4.3.3 Beleidsvisie Wonen/Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Momenteel wordt door de gemeente Cranendonck een nieuwe woonvisie opgesteld, dat gebaseerd wordt op het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020. Onder regie van het SRE hebben de 21 regiogemeenten, in samenwerking met de regionale woningcorporaties en de provincie Noord-Brabant, het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. De Regioraad heeft dit op 17 december 2010 vastgesteld.

De daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant vormt het uitgangspunt voor het programma. Hiervoor is gebruik gemaakt van de prognose van de provincie Noord-Brabant, waarin op basis van demografische ontwikkelingen de woningbehoefte is berekend.

In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is opgenomen dat de 21 gemeenten van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) in de periode 2010-2020 26.245 woningen gaan bouwen, waarvan ruim 6.500 in de sociale sector. Voor de gemeente Cranendonck is in het RWP een programma opgenomen van 460 woningen.



## 5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

### 5.1 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden 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.

#### 5.1.1 Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten.
- Voldoende water.
- Natuurlijk water.
- Schoon water.
- Schone waterbodem.
- Mooi water.

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle stedelijke in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast streeft het waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

De gemeente Cranendonck streeft naar voldoende water van goede kwaliteit op langere termijn. Duurzaam waterbeheer (dat betrekking heeft op het beschermen en verbeteren van de kwaliteit en kwantiteit van grondwater en oppervlaktewater) en integraal waterbeheer zijn daarbij van belang.

#### 5.1.2 Waterhuishoudkundige situatie

De bodem van het plangebied bestaat uit fijn zand. Ter plaatse geldt een grondwatertrap VI, met een hoogste grondwaterstand van 40 tot 80 cm beneden maaiveld.

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied betreffen de realisatie van vier vrijstaande woningen, twee twee-onder-een-kapwoningen en het splitsen van bestaande woningen. Ook zal een parkeerterrein worden aangelegd. De huidige loods en schuur in het plangebied worden gesloopt.

In onderstaande tabellen is bij benadering de verandering van de waterhuishoudkundige situatie weergegeven. Bij de bepaling van het huidig verhard oppervlak is ook bebouwing meegerekend die inmiddels gesloopt is. Het gaat om 3 bouwwerken op het perceel van Heuvel 22, met een totale oppervlakte van circa 756 m<sup>2</sup>. De sloopvergunning hiervoor is op 11 mei 2001 door de gemeente Cranendonck afgegeven.

Tabel: huidig en toekomstig verhard oppervlak perceel Heuvel 22

|                               | Huidig m <sup>2</sup> | Toekomstig m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Daken                         | 990                   | 886                       |
| Verhard terrein               | 100                   | 200                       |
| <i>Totaal verhard terrein</i> | <i>1.090</i>          | <i>1.086</i>              |
| Totaal onverhard terrein      | 2.725                 | 2.729                     |
| <b>Totaal</b>                 | <b>3.815</b>          | <b>3.815</b>              |

Tabel: huidig en toekomstig verhard oppervlak perceel Heuvel 24

|                               | Huidig m <sup>2</sup> | Toekomstig m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Daken                         | 616                   | 585                       |
| Verhard terrein               | 110                   | 675                       |
| <i>Totaal verhard terrein</i> | <i>726</i>            | <i>1.260</i>              |
| Totaal onverhard terrein      | 1.824                 | 1.290                     |
| <b>Totaal</b>                 | <b>2.550</b>          | <b>2.550</b>              |

### 5.1.3 Hemelwater

Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak op perceel Heuvel 22 niet veranderen. Er geldt daarom op dit perceel geen noodzaak tot het nemen van compenserende maatregelen.

Op perceel Heuvel 24 zal het verhard oppervlak met circa 534 m<sup>2</sup> toenemen. Deze toename aan verharding dient geen verandering in de waterhuishoudkundige situatie van het perceel tot gevolg te hebben. Daarom is middels de HNO-tool van het waterschap berekend wat in de nieuwe situatie de benodigde hemelwaterberging is bij twee extreme neerslagomstandigheden: eens in de 10 jaar (T=10) en eens in de 100 jaar (T=100). Voor T=10 is een berging berekend van 21 m<sup>3</sup>, voor T=100 is dit 28 m<sup>3</sup>.

Het waterschap vereist een berging van hemelwater in een T=10 situatie. Op perceel Heuvel 24 is voldoende ruimte voor realisatie van een infiltratievoorziening. De exacte dimensionering en situering van de infiltratievoorziening en de technische uitvoering dient in samenspraak met het waterschap uitgevoerd te worden.

Bij de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen.

### 5.1.4 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen wordt, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel. Door de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater, de bestaande riolering beschikt echter over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken.

### 5.1.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft ten opzichte van de huidige situatie op perceel Heuvel 22 geen veranderingen in het verhard oppervlak tot gevolg. Voor perceel Heuvel 24 is sprake van een toename van circa 534 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Volgens richtlijnen van het waterschap dient voor deze toename op perceel Heuvel 24 een infiltratievoorziening van 21 m<sup>3</sup> te worden gerealiseerd. Het afvalwater wordt, gescheiden van het hemelwater, afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel.

## 5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

### 5.2.1 Heuvel 22

In mei 2001 is door M&A een verkennend bodemonderzoek voor het perceel Heuvel 22 uitgevoerd. Vanwege datering van dit onderzoek is in juli 2009 een nieuw verkennend bodemonderzoek door IDDS bv uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aandachtspunten met betrekking tot een mogelijke bodemverontreiniging in het perceel aanwezig zijn. Tijdens het veldonderzoek zijn zowel in de boven- als ondergrond plaatselijk bijmengingen met puin gevonden. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Wel is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium en kobalt en matig tot sterk verontreinigd met lood, nikkel, koper en zink. Ook het grondwater is licht verontreinigd met zink.

De in de grond aangetoonde gehalten van de gevonden materialen geven aanleiding een nader bodemonderzoek te verrichten.

Dit onderzoek dient uitsluitel te verschaffen of er ten aanzien van de grond en/of het grondwater al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Het perceel van Heuvel 22 is aangemeld bij Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK). Deze instantie werkt nauw samen met de gemeente bij de aanpak van bodemvervuiling. De bodem van een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 1082 wordt gesaneerd, overeenkomstig de rapportage van ABdK. De sanering wordt uitgevoerd voordat er nieuwe woningen worden gerealiseerd.

### 5.2.2 Heuvel 24

Voor het perceel Heuvel 24 is door Archimil een verkennend bodemonderzoek verricht (rapportage mei 2008). Op basis van het vooronderzoek is de locatie grotendeels als niet-verdacht worden beschouwd. Ter plaatse van een voormalige bovengrondse tank is de locatie als verdacht beschouwd voor het voorkomen van minerale olie en vluchtige aromaten.

Uit het onderzoek blijkt dat de grond uit de bovenlaag licht verontreinigd is met zink, koper, cadmium en/of minerale olie. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is een (zeer) lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De grond uit de onderlaag is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met arseen, chroom en nikkel. Verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten zijn niet aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat er op basis van de onderzoeksresultaten geen restricties hoeven te worden gesteld aan de aan- of verkoop van de onderzochte locatie.

De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen of het drinken van dieren.

Vrijkomende grond dient bij voorkeur te worden hergebruikt op hetzelfde perceel. Bij afvoer van de grond moet bij toepassing elders in de gemeente worden voldaan aan het Bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Dit moet worden gemeld bij de gemeente.

### 5.3 Geluid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van woningen mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Van Sevenbornlaan te Soerendonk waardoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek dient te worden verricht. De overige wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone of vallen buiten het onderzoeksgebied.

Voor de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone (Heuvel) dient, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, aangetoond te worden dat er, vanwege het akoestisch klimaat, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (Croonen Adviseurs, 28 januari 2010).

Het akoestisch onderzoek had tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde weg de te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Van Sevenbornlaan de te projecteren woningen ter een maximale geluidbelasting hebben van 47 dB. Hiermee voldoen de te projecteren woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege de Heuvel (welke is opgenomen in een 30 km-zone) hebben de te projecteren woningen een geluidbelasting van maximaal 45 dB. Vanwege deze weg kan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, worden gesteld dat kan worden uitgegaan van een acceptabel akoestisch geluidniveau en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De te projecteren woningen voldoen vanwege de Van Sevenbornlaan en Heuvel aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen.

#### 5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De kern van de nieuwe wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen het oprichten van zes woningen en het splitsen van een boerderij in vier woningen. Hiermee wordt het aantal van 500 woningen niet overschreden. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

#### 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven.

Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Blijkens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen te verwachten.

## 5.6 Hinderlijke bedrijvigheid

### 5.6.1 Algemeen

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

### 5.6.2 Geurhinder

Op korte afstand ten oosten van het plangebied bevindt zich een veehouderij aan de Van Sevenbornlaan 2. Om te beoordelen of de geurhinder vanwege deze veehouderij een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij.

Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- a Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- b Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

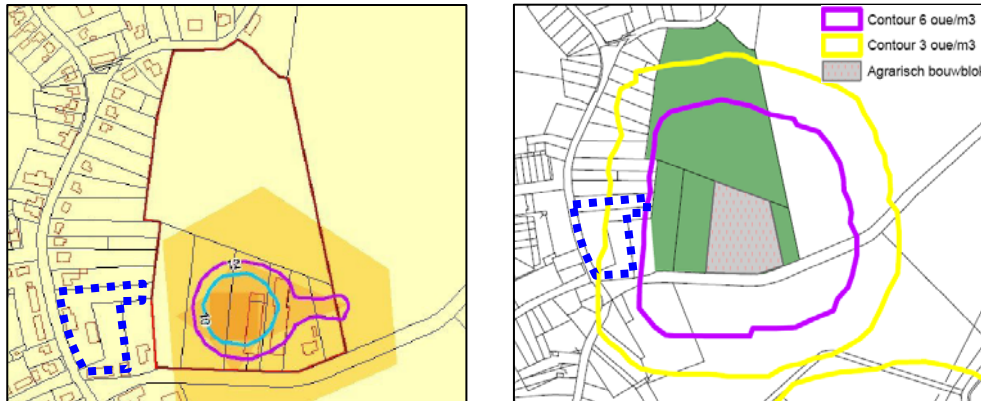
#### Ad a

In de rapportage 'Geurnormen voor plangebieden, aanvulling 2 - gebiedsvisie' (Milieudienst SRE, 25 maart 2008) is voor verschillende plangebieden in de gemeente Cranendonck in beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van woningen in de nabijheid van veehouderijen. Op 15 april 2008 heeft de gemeenteraad een eigen Verordening en Gebiedsvisie Geurhinder en Veehouderij met aanvullingen vastgesteld.



Eén van de onderzochte plangebieden is het gebied Soerendonk-Oost, dat op korte afstand ten oosten van het plangebied ligt. Hierbij is de achtergrondbelasting (de geurbelasting als gevolg van de veelheid van veehouderijen in de omgeving) bepaald.

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt minder dan  $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Hiermee is sprake van minimaal een redelijk goed woon- en leefklimaat (hinderpercentage 12%). Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.



Achtergrondbelasting (links) en voorgrondbelasting (rechts) Soerendonck-oost met aanduiding plangebied (Geurnormen voor plangebieden, Milieudienst SRE)

#### Ad b

In het geurhinderbeleid van de gemeente Cranendonck, zoals dat is neergelegd in de gebiedsvisie, is vastgelegd dat agrarische bedrijven op woningen in de bebouwde kom van Soerendonck een voorgrondbelasting van  $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  mogen produceren.

In de rapportage 'Geurnormen voor plangebieden, aanvulling 2 - gebiedsvisie' zijn de geurcontouren van de relevante agrarische bedrijven in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen de  $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ -contour en voor een klein stuk binnen de  $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ -contour van de veehouderij aan de Van Sevenbornlaan 2 ligt.

De nieuwe woningen schaden de belangen van deze veehouderij echter niet. Tussen de nieuwe woningen en de veehouderij staat reeds een woning (Van Sevenbornlaan 2a). Deze woning is maatgevend voor de voorgrondbelasting die de veehouderij mag produceren: op de gevels van deze woning mag volgens de gebiedsvisie een voorgrondbelasting van  $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  worden geproduceerd. De realisering van extra woningen in het plangebied heeft derhalve geen invloed op de mogelijkheden van de veehouderij. Bovendien zijn in de huidige situatie in het plangebied ook al twee woningen aanwezig. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad. Dat de voorgrondbelasting in de huidige situatie feitelijk hoger is, is niet van belang: uit de achtergrondbelasting blijkt immers dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 5.6.3 Overige bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied is verder geen sprake van bedrijvigheid die een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

#### 5.6.4 Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied. Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

#### 5.7 Kabels en leidingen

De exacte ligging van kabels en leidingen in en nabij het plangebied is in januari 2010 door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders. Hieruit blijkt dat ten zuiden van de Heuvel 24 een gasleiding ligt met een druk van 8 bar. Aan weerszijden van deze leiding dient een bebouwingsvrije strook van 4 m gehandhaafd te worden. Aangezien deze zone in de voortuin van Heuvel 24 valt (en in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' heeft gekregen), wordt aan deze voorwaarde voldaan. De druk is van die mate dat geen sprake is van eventuele belemmeringen vanuit externe veiligheid.

Geconcludeerd kan daarom worden dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Bij graafwerkzaamheden dient met de ligging van de leidingen rekening te worden gehouden.

#### 5.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Hiertoe is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd, d.d. 15 januari 2010.

##### 5.8.1 Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht (Natuurbeschermingswet 1998) en een soortgericht spoor (Flora- en faunawet). De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving geïmplementeerd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het natuurbeleid. De EHS is in provinciale streekplannen uitgewerkt.

Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten hieraan worden getoetst. In of in de nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

### 5.8.2 Methode

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek.

#### Literatuuronderzoek

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- het via internet te raadplegen natuurloket ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl));
- provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst;
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen;
- natuuronderzoek uit de omgeving van het onderzoeksgebied.

Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, die deels min of meer gedateerd is, blijkt dat in of nabij de locaties in het verleden diverse strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij niet bekend. Deze gegevens hebben veelal betrekking op atlasblokken (5 x 5 km). De soortgegevens hebben daarom betrekking op de regio en niet specifiek op het onderzoeksgebied.

De website [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) is daarnaast eveneens geraadpleegd. Een groot aantal amateurs kan op deze website natuurwaarnemingen kwijt. De site wordt redelijk gecontroleerd middels peer review. Soortwaarnemingen via deze bron zijn derhalve redelijk betrouwbaar maar kunnen moeilijk geverifieerd worden. Wel kan het een beeld geven van mogelijke soorten in de regio. Waarneming zijn, in tegenstelling tot atlassen, tot op de exacte locatie te herleiden.

#### Terreinbezoek

Op basis van een eenmalig veldbezoek is de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor de verwachte soorten/soortgroepen beoordeeld. Het veldbezoek is afgelegd op 17 juni 2009 bij 23°C en onbewolkt weer. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopen onderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten eveneens opgetekend.

### 5.8.3 Beschermde soorten

#### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de onthefingsplicht van de Flora- en faunawet.

Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af de dier- of plantensoorten die voorkomen in het onderzoeksgebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

- Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime;
- Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime;
- Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime.

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 tot en met 3; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd.

Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de onthefingsplicht en is derhalve geen ontheffing nodig.

#### Natuurwaarden plangebied

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in km-hok (X:168/Y:367 en x:168/y: 367) waarin de locatie ligt (strikt) beschermde amfibieën (2 soorten) en zoogdieren (1 soort) zijn aangetroffen. Het overgrote deel van de soortgroepen is echter slecht of zelfs geheel niet onderzocht waardoor het natuurloket beperkt inzicht biedt in mogelijk aanwezige beschermde soorten.

De site waarneming.nl geeft voor de bebouwde kom van Soerendonck de volgende waargenomen belangwekkende, beschermde soorten: blauwe kiekendief, kramsvogel, grote zilverreiger, boomvalk en patrijs.

De CD 'Habitatsoorten Noord-Brabant' van de provincie Noord-Brabant geeft voor de gemeente Cranendonck, waar Soerendonck onder valt, de volgende soorten: kamsalamander, heikikker, rugstreeppad, poelkikker, knoflookpad, gladde slang, vleermuis en drijvende waterweegbree.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen (5 x 5 km-hok) blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen.

Dit betreft:

- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten als egel, bunzing, veldmuis, konijn, mol en daarnaast de zwaarder beschermde eekhoorn en vleermuissoorten waaronder de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, meervleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis, gewone baardvleermuis en franjestaart. Binnen 100 km van het plangebied zijn tevens de bosvleermuis en de ingekorven vleermuis waargenomen;

- een groot aantal algemene vogelsoorten en daarnaast ook een groot aantal vogelsoorten van de rode lijst en vele standvogels. In of nabij het plangebied (5 x 5 km-hok) is waargenomen de dodaars, geoorde fuut, roerdomp, purperreiger, zomertaling, bruine kiekendief, havik, sperwer, buizerd, torenvalk, boomvalk, zwarte stern, kerkuil, steenuil, bosuil, ransuil, nachtzwaluw, ijsvogel, groene specht, zwarte specht, grote bonte specht, kleine bonte specht, roodborsttapuit, snor en de wielewaal;
- de relatief algemene levendbarende hagedis en een aantal zeldzame tot zeer zeldzame amfibieën zoals alpenwatersalamander, rugstreepad, heikikker, knoflookpad;
- enkele zeldzamere en beschermde planten soorten zoals wilde gagel, brede wespenorchis, gewone dotterbloem, grasklokje, gewone vogelmelk, ronde zonnedaauw, klokjesgentiaan, waterdrieblad, drijvende waterweegbree;
- een groot aantal algemene vlindersoorten naast het zeldzame heideblauwtje;
- beschermde soorten uit andere soortgroepen zoals libellen zijn niet aangetroffen.

Op basis van ligging, karakter, beschikbare gegevens en habitatvoorkeur voor bovengenoemde soorten, is naar verwachting in het plangebied vooral sprake van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Derhalve worden in het plangebied met name een aantal algemeen voorkomende licht beschermde tabel 1-soorten zoals de gewone pad verwacht, naast een aantal strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

#### Licht beschermde soorten (tabel 1-soorten)

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied in de omgeving aanwezig blijft en het algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

#### Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd, dit zijn de zogenoemde categorie 1-4 vogelsoorten. Het betreft vele uilensoorten, in bomen broedende roofvogels, roek, huismus en ooievaar. Gezien de verspreiding, habitatvoorkeur(en) van bovenstaande vogelsoorten kan de eventuele aanwezigheid van uilen in het plangebied niet worden uitgesloten. Met name de schuur aan de Heuvel 24 lijkt zeer geschikt voor uilen.

Bij nader inspectie van de schuur aan de Heuvel 24 is echter gebleken dat er geen sporen als braakballen aanwezig zijn die zouden kunnen duiden op hun aanwezigheid. Een nader onderzoek naar categorie 1-4 vogelsoorten behoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

Daarnaast zijn er categorie 5 vogelsoorten, waarvan de nesten alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Dit laatste is op het plangebied niet van toepassing. Er zijn geen holen of spechtengaten aangetroffen in de bomen in het plangebied.

Eventueel aanwezige nesten van categorie 5 vogelsoorten zijn in dit geval echter niet beschermd, aangezien er voldoende nestmogelijkheden aanwezig zijn in de omgeving. Derhalve zijn er geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die jaarronde bescherming rechtvaardigen. Er hoeft daarom geen nader vogelonderzoek plaats te vinden. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft niet te worden aangevraagd.

#### Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, holen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op het voorliggende planlocatie zijn echter geen grote bomen aangetroffen met (voor vleermuizen geschikte) gaten, holen of scheuren.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering of op zolders. De te slopen loods aan de Heuvel 22 bestaat uit asbest golfplaten bevestigd aan een uit houten delen bestaand binnenwerk. De loods wordt momenteel gebruikt voor de opslag van caravans en heeft enkelwandige muren. Er werden geen spouwmuren, geschikt voor vleermuizen, aangetroffen. Spouwmuren kunnen tevens worden gebruikt door kraamkolonies. Als overwinteringlocatie voor vleermuizen wordt de loods evenmin geschikt geacht.

De schuur aan de Heuvel 24 beschikt over dakpannen, maar er bevindt zich geen ruimte onder deze dakpannen of de nokpannen. Er is veel tocht in de schuur door open kieren en gaten die zowel in de muur aanwezig zijn als in het dak. Hierdoor wordt de schuur behoorlijk verlicht en is de temperatuur en luchtvochtigheid niet constant. Derhalve is de schuur als winterverblijfplaats voor vleermuizen ongeschikt. Daarnaast beschikt de schuur niet over een spouwmuur met open verluchtingsgaten, daklijsten, andere houten betimmeringen of loodflappen waarachter zich vleermuizen zouden kunnen ophouden. Dit laatste maakt het eveneens zeer onwaarschijnlijk dat de schuur dient als verblijfplaats voor vleermuizen op andere tijdstippen van het jaar,



waaronder voorjaar (balts), kraamverblijfplaats (zomer) of paarverblijfplaats (zomer/herfst).

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen in het plangebied is derhalve niet noodzakelijk. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

#### 5.8.4 Conclusie

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten.

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Er zijn in het plangebied geen jaarrond beschermde nesten of nesten van categorie 5-vogelsoorten aangetroffen. Een ontheffing is niet aan de orde.

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen in het plangebied is niet noodzakelijk. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

### 5.9 Archeologie en cultuurhistorie

#### 5.9.1 Archeologie

Archeologisch adviesbureau Becker & Van de Graaf bv heeft in juni 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen uitgevoerd aan de Heuvel 22 en 24. De rapportage, d.d. november 2009, is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen directe archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een Laat Middeleeuws erf. Wel is op de historische kaart van 1811 – 1832 bebouwing te zien welke nu niet meer aanwezig is in het plangebied. De ouderdom van deze bebouwing is niet te achterhalen omdat er geen historische kaarten van vóór 1811 ter beschikking zijn. Een mogelijke archeologische vindplaats uit de Middeleeuwen kan dus niet uitgesloten worden.

De aanwezigheid van een grotendeels intacte bodem en de ligging van het plangebied in een historische dorpskern rechtvaardigen een hoge archeologische verwachting voor het plangebied. Daarom wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te laten voeren.

Het bevoegd gezag, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, heeft in een beoordelingsadvies (d.d. 4 november 2009) ingestemd met de conclusie van het veldonderzoek.

Het proefsleuvenonderzoek wordt niet uitgevoerd voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daarom is op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gelegd, waarin via de bouwregels een archeologisch proefsleuvenonderzoek wordt gevraagd waarin de archeologische waarden van het gebied afdoende zijn vastgesteld. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen nadere voorwaarden worden gekoppeld.

Ter bescherming van de archeologische waarden tegen eerdere activiteiten in de gronden van het plangebied is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen.

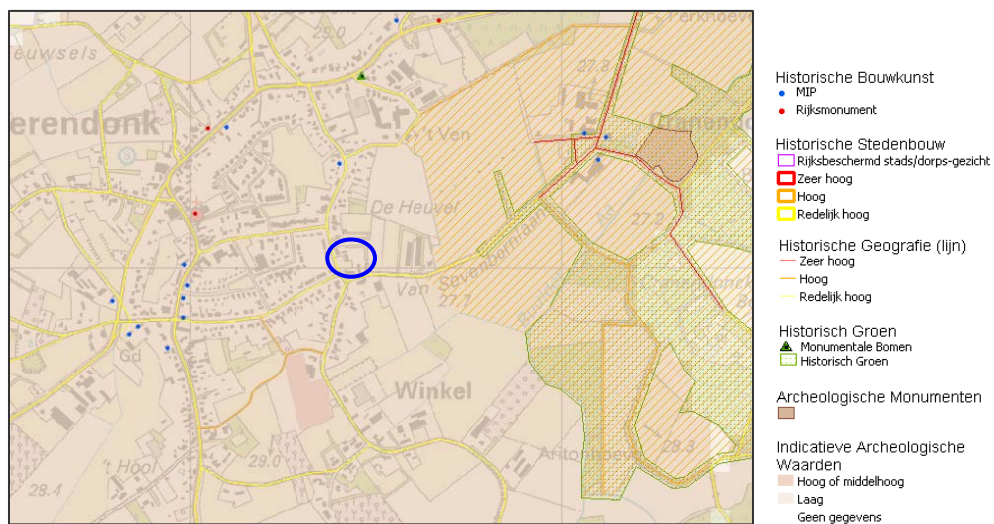
#### 5.9.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Wel zijn de historische wegen in Soerendonk, waaronder de Heuvel en de Van Sevenbornlaan, aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde.

De voorgenomen ontwikkelingen bevatten onder andere de verbouwing van de bestaande karakteristieke langgevelboerderij aan de Heuvel 24. De verbouwing vindt met name intern plaats. Aan de gevels en het dak vinden slechts beperkte aanpassingen plaats, met name aan de achterzijde van het gebouw. Hierdoor blijft het karakter en de uitstraling van het pand behouden. In voorliggend bestemmingsplan is bovendien middels de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gewaarborgd dat de karakteristieke uitstraling na uitvoering van de bouwplannen gewaarborgd blijft.

De bestaande woning aan de Heuvel 22 heeft een karakteristieke uitstraling die eveneens behouden dient te blijven. Voor dit pand is echter wel vervangende nieuwbouw mogelijk. In het bestemmingsplan is gewaarborgd dat het karakter van het pand behouden blijft door ofwel renovatie ofwel vervangende nieuwbouw in overeenkomstige stijl.

Ook de groene ruimte voor de woonboerderij en de loop van de Heuvel en de Van Sevenbornlaan worden niet aangetast. Cultuurhistorisch gezien zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



**Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met aanduiding plangebied  
(Provincie Noord-Brabant)**



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 24 december 2008).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

### 6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

#### Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Op de gronden die zijn gelegen tussen de zijgevellijnen van het hoofdgebouw behorende bij het bouwperceel mogen geen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

#### Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en dergelijke.

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

#### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verharding, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' is zorgwonen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen de bestaande cultuurhistorische waarden van een bestaande langgevelboerderij behouden te blijven. Aan deze aanduiding is ook een specifieke sloopregeling gekoppeld om te voorkomen dat de woning zondermeer gesloopt kan worden.

In het bestemmingsplan mogen alleen vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde en aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Onder voorwaarden is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. In het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het onder voorwaarden toestaan van lichte bedrijvigheid bij een woning.

#### Waarde - Archeologie

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Via de bouwregels wordt een archeologisch onderzoek gevraagd waarin de archeologische waarden van het gebied afdoende zijn vastgesteld (het rapport met resultaten sleuvenonderzoek) en kunnen er aan de omgevingsvergunning voor het bouwen nadere voorwaarden worden gekoppeld. Ter bescherming van de archeologische waarden tegen activiteiten in deze gronden is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen.

## 7 Haalbaarheid

### 7.1 Financieel

#### 7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

#### 7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van anterieure overeenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

### 7.2 Maatschappelijk

#### 7.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24, Soerendonk' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Tijdens het vooroverleg zijn adviezen ontvangen van provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant de gemeentelijke monumentencommissie en de Dorpsraad. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op punten aangepast.

#### 7.2.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24, Soerendonk' heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28 oktober 2010 voor een periode van zes weken (tot en met 8 december 2010) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze ten aanzien van het ontwerpplan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door twee personen gebruik gemaakt.

Beide ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Op basis van de ingediende zienswijzen en door het in de tussentijd vastgestelde provinciaal beleid (in de vorm van de structuurvisie en verordening ruimte) is het noodzakelijk het beleidskader te actualiseren. Dit nieuwe beleid heeft geen gevolgen voor de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

### **7.2.3 Vaststelling**

Voorliggend bestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24, Soerendonk' is vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck in haar vergadering d.d. 3 mei 2011.



## 8 Bronnen

### 8.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte*
- SRE (2008). *Geurnormen voor plangebieden, aanvulling 2 – gebiedsvisie*. Eindhoven: SRE

### 8.2 Websites

- Google (2009). *Google Maps*. Geraadpleegd op 8 juli 2009, [maps.google.nl](http://maps.google.nl)
- Provincie Noord-Brabant (2009). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 8 juli 2009, <http://brabant.esrinl.com/chw/>