

Bestemmingsplan

Damenweg 7, Soerendonk

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

Damenweg 7, Soerendonk

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum

5 maart 2012

Vastgesteld

10 januari 2012

Projectgegevens

TOE04-RSF00001-01A

REG04-RSF00001-01A

TEK04-RSF00001-01A

SVB02-RSF00001-01A

Identificatienummer

NL.IMRO.1706.BPSRD6007-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

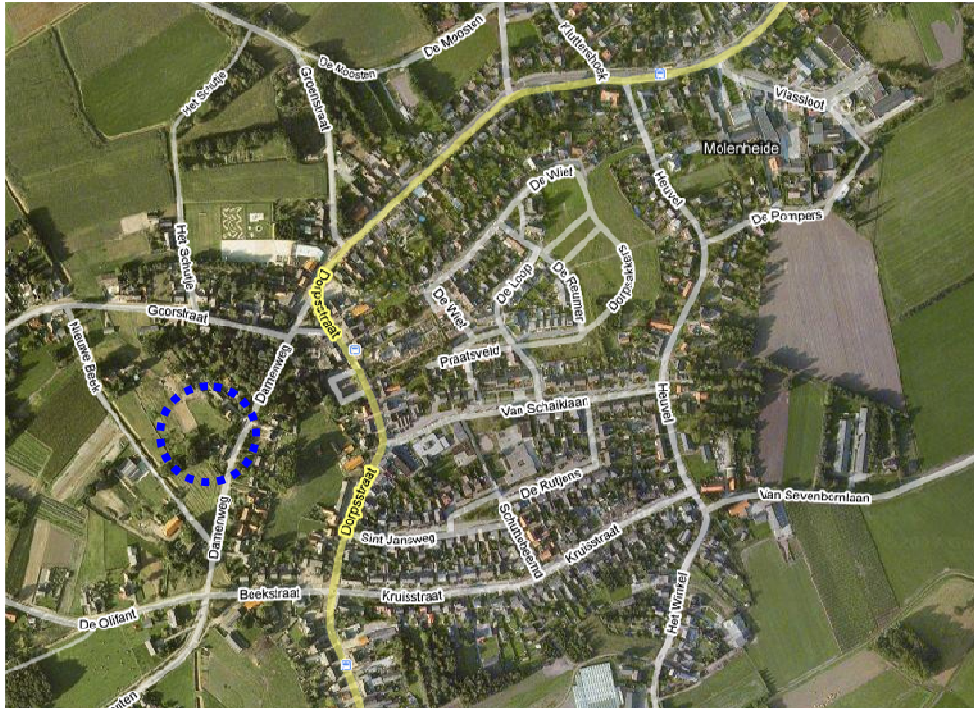
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele structuur	5
2.4	Ontsluiting en parkeren	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Stedenbouwkundige visie	7
4	Beleidskader	9
4.1	Provinciaal kader	9
4.2	Gemeentelijk kader	12
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
5.1	Water	15
5.2	Bodem	17
5.3	Geluid	18
5.4	Luchtkwaliteit	19
5.5	Externe veiligheid	20
5.6	Hinderlijke bedrijvigheid	21
5.7	Kabels en leidingen	21
5.8	Flora en fauna	21
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	23
6	Het bestemmingsplan	25
6.1	Het juridische plan	25
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	25
6.3	Toelichting op de verbeelding	26
7	Haalbaarheid	27
7.1	Financieel	27
7.2	Maatschappelijk	27
8	Bronnen	29
8.1	Boeken en rapporten	29
8.2	Websites	29

Bijlagen:

- HNO-tool (compenserende waterberging), augustus 2011
- Bodemonderzoek, Ingenieursbureau Mol, maart 2009
- Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, januari 2011 (RA001-RSF00001-01a)
- Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, november 2010 (NAT01-RSF00001-01a)
- Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, Becker & Van de Graaf, februari 2011



Ligging en begrenzing plangebied (maps.google.nl en bing.com/maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel Damenweg 7 in Soerendonk is voornemens het bestaande bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. De bestaande bedrijfswoning wordt dan een burgerwoning en de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming waarbij het huidige bedrijfspand een aparte aanduiding krijgt zodat het pand nog gebruikt kan worden voor opslag. Voor het zuidelijk deel van het plangebied, het perceel tussen Damenweg 7 en 9, is een nieuwe vrijstaande woning voorzien.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 juni 2010 besloten in te stemmen met het verzoek een bestemmingsplan op te stellen onder voorwaarden dat:

- de bedrijfsbestemming op de Damenweg 7 wordt omgezet naar een woonbestemming;
- het bedrijfspand een specifieke aanduiding voor opslag krijgt;
- op het perceel naast Damenweg 7 een bouwblok voor een burgerwoning opgenomen wordt;
- de voorgevelrooilijn tussen de voorgevelrooilijnen van Damenweg 7 en 9 komt te liggen;
- de nieuwe woning aansluit bij de omliggende woningen, waarbij een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter voor de te realiseren woning zal gelden.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridische regeling voor de realisatie van één nieuwe woning tussen Damenweg 7 en 9 en de omzetting van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor Damenweg 7.

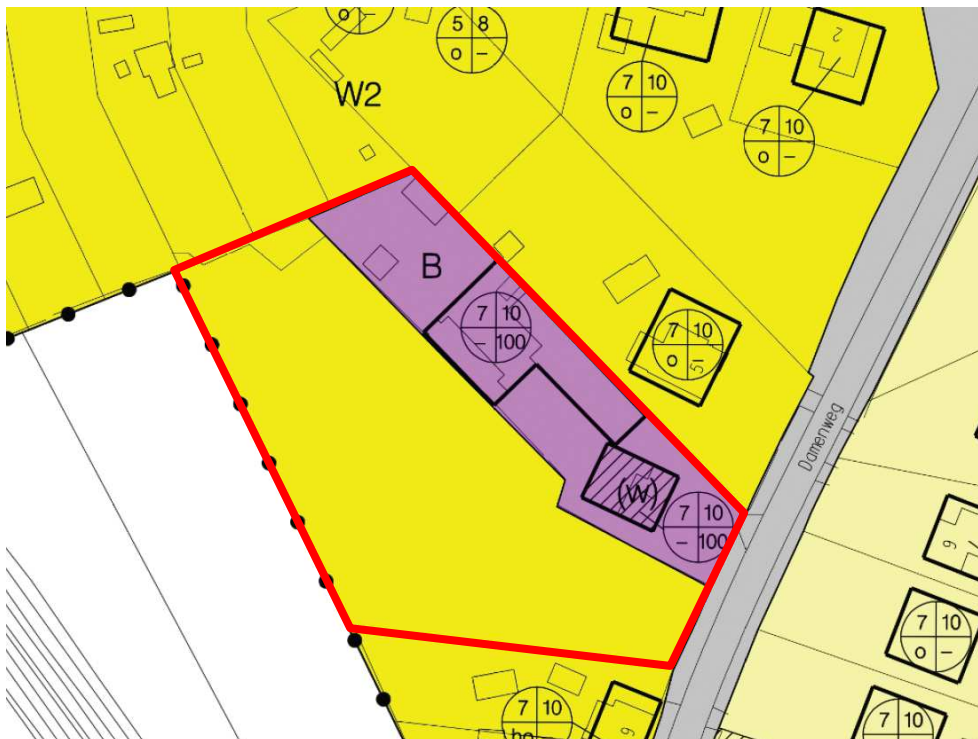
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het westelijk deel van de kern Soerendonk. Het plangebied betreft het perceel Damenweg nummer 7 en het hieraan grenzend, zuidelijk gelegen, perceel tussen Damenweg 7 en 9. De ligging van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina. Het perceel staat bekend als gemeente Soerendonk sectie B nummers 3161, 3162 en 2882. In de huidige situatie betreft het perceel Damenweg 7 een bedrijf met een bedrijfswoning en het zuidelijk gelegen perceel een paardenweide.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied 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.

Het perceel Damenweg nummer 7 heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met een aanduiding voor de bedrijfswoning. Het perceel waarop de nieuwe woning gebouwd zal worden, heeft de bestemming 'Woondoeleinden 2' zonder een bouwvlak. Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om hier een woning te bouwen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied (bron: gemeente Cranendonck, 2006)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. 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. In hoofdstuk 8 volgen tenslotte de bronnen.

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 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 van het plangebied (bron: Historisch Atlas)

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 Damenweg. Deze weg bestond reeds rond 1900 en vormt aan de westzijde van de kern de overgang tussen de bebouwde kom en het landschap ten westen van Soerendonk.



Foto's plangebied en omgeving (bron: Croonen Adviseurs en maps.google.com)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de driehoek Damenweg, Nieuwe Beek en Goorstraat, aan de rand van de kern Soerendonk. De Damenweg en de Goorstraat bestaan uit ruime kavels met vrijstaande woningen. Deze woonpercelen vormen de overgang tussen de kern en het buitengebied

In de huidige situatie betreft het perceel Damenweg 7 een bedrijf met een bedrijfswoning en het zuidelijk gelegen perceel een paardenweide. Het bedrijfsgebouw heeft een hoogte van één bouwlaag met kap en is gesitueerd achter de bedrijfswoning, welke een hoogte heeft van twee bouwlagen met kap en georiënteerd is op de Damenweg.

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. Het perceel Damenweg 7 huisvest een bedrijf. Dit bedrijf past qua aard en schaal niet in de omliggende woonomgeving. De gemeente Cranendonck ziet het als een positieve ontwikkeling dat de bedrijfsactiviteiten beëindigd worden en op deze locatie niet verder uitbreiden.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De hoofdstraat van Soerendonk, Zitterd/Dorpsstraat/Molenheide, is de doorgaande weg van Budel naar Maarheeze. Vanaf de Dorpsstraat loopt in zuidwestelijke richting de Damenweg, de doorgaande weg naar Gastel. Het perceel Damenweg 7 wordt in de huidige situatie direct ontsloten op de Damenweg.

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



Stedenbouwkundige schets (bron: Croonen Adviseurs)

3 Planbeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling betreft de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor het perceel Damenweg 7 en de realisatie van één woning voor het perceel tussen Damenweg 7 en 9. Voor het plangebied is door Croonen Adviseurs in december 2010 een stedenbouwkundige schets opgesteld, welke als basis dient voor voorliggend bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouwkundige visie

Perceel Damenweg 7

De bedrijfsbestemming voor het perceel Damenweg 7 wordt omgezet naar een woonbestemming. Er wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd. Het voormalige bedrijfspand krijgt een opslagfunctie. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning.

Het is een positieve ontwikkeling dat de bedrijfsactiviteiten beëindigd worden. Het woon- en leefklimaat ter plaatse zal hiermee verbeteren.

Nieuwe woning perceel Damenweg tussen 7 en 9

Een extra woning past binnen het straatbeeld van de Damenweg, welke bestaat uit ruime kavels met vrijstaande woningen. Het te bebouwen perceel wijkt hier niet van af. Het perceel is ruim en breed genoeg om een vrijstaande woning toe te laten.

De door de gemeente gestelde randvoorwaarden schrijven voor dat de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning tussen de voorgevelrooilijnen van Damenweg 7 en 9 dient te komen liggen, zodat een geleidelijke lijn gerealiseerd wordt die steeds dichter naar de straatzijde toeloopt.

De woning sluit qua karakteristiek aan bij de omliggende bebouwing en heeft een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, zoals ook het geval is bij de omliggende bebouwing.

Het achterste gedeelte van het perceel, dat in de huidige situatie in gebruik is als paardenwei, blijft in gebruik als paardenwei.

Voorwaarden

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, zoals reeds weergegeven in paragraaf 1.1.

Ontsluiting en parkeren

Het perceel Damenweg 7 wordt in de huidige situatie direct ontsloten op de Damenweg. Dit blijft onveranderd. De nieuwe woning wordt direct ontsloten op de Damenweg. Voor het perceel Damenweg 7 is er geen verandering in de huidige parkeersituatie. Het parkeren vindt reeds plaats op eigen terrein. Voor de nieuwe woning dient voldaan te worden aan de door de gemeente Cranendonck gehanteerde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per vrijstaande woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

4 Beleidskader

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

4.1 Provinciaal kader

4.1.1 Structuurvisie Noord-Brabant

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.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

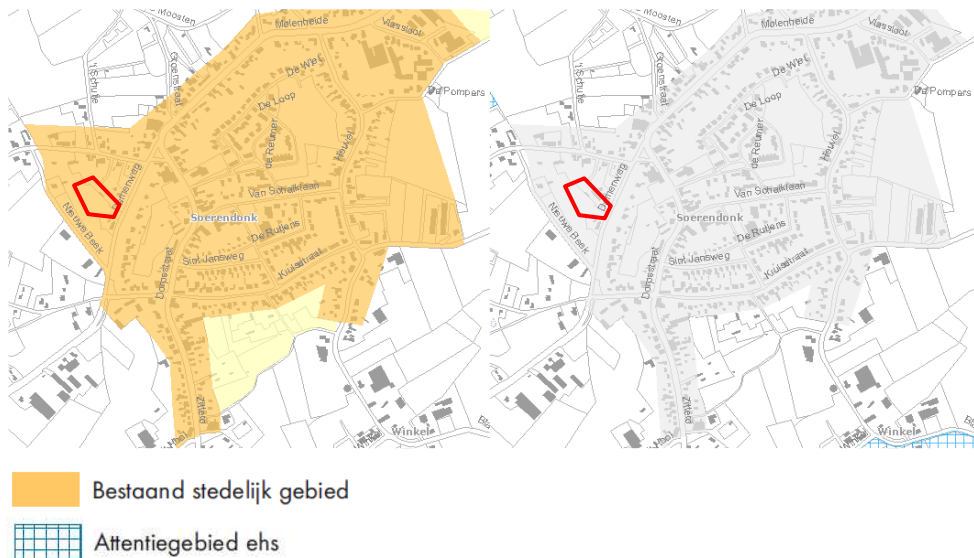
Voorliggend initiatief betreft de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de bouw van één woning binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit zodoende aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.1.2 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 en in werking getreden op 1 maart 2011.

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 van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied EHS of waterbergingsgebieden.



Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 1: bestaand stedelijk gebied en ecologische hoofdstructuur
(bron: Provincie Noord-Brabant, 2010)

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de bouw van één woning binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit zodoende aan bij de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

4.1.3 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2008

De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant wordt om de 2 à 3 jaar geactualiseerd. De meeste recente actualisatie dateert uit 2008. In de Bevolkings- en woningbehoefteprognose is de toekomstige ontwikkeling van de Brabantse bevolking geschetst. Uitgangspunt voor de woningbehoefte in de landelijke regio's is 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Als gemeenten meer willen bouwen dan kan dat alleen op basis van een goed gefundeerd volkshuisvestingsplan of woonvisie.

Voor de toename van de woningvoorraad gaat de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose voor de gemeente Cranendonck uit van 585 woningen in de periode 2008-2019.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft slecht de bouw van één woning en draagt (in beperkte mate) bij aan de toename van de woningvoorraad.

4.2 Gemeentelijk kader

4.2.1 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.

Conclusie

Met voorliggend initiatief wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de initiatiefnemer een extra woning te realiseren naast zijn bestaande woning. Tegelijkertijd ziet de gemeente Cranendonck het als een positieve ontwikkeling dat de bedrijfsactiviteiten beëindigd worden en op deze locatie niet verder uitbreiden. Zodoende sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de Visie Cranendonck 2009-2024.

4.2.2 Structuurvisie Cranendonck

Momenteel wordt de Structuurvisie Cranendonck opgesteld. Belangrijk uitgangspunt voor de structuurvisie vormt de in 2009 opgestelde strategische 'Visie Cranendonck 2009-2024'. Deze visie bevat de hoofdlijnen van het gewenste toekomstbeeld van de gemeente. Deze structuurvisie is een ruimtelijke doorvertaling van de strategische visie.

Conclusie

De Structuurvisie Cranendonck borduurt voort op de 'Visie Cranendonck 2009-2024'. Zie voor een onderbouwing de vorige paragraaf. Zodoende sluit het plan aan bij de doelstellingen van de Structuurvisie Cranendonck.

4.2.3 Beleidsvisie Wonen 2006-2010

De gemeente Cranendonck wil inspelen op de woonwensen van de bevolking, daarbij rekening houdend met het aanbod van woningen dat bij doorstroming vrijkomt en inclusief de extra opgave vanwege toenemende extramuralisering en gezinsverdunding. In de beleidsvisie zijn de lijnen geschetst waarlangs de stagnerende woningbouwproductie weer kan worden vlotgetrokken. Daarbij is het van belang dat een evenwichtig woonprogramma wordt uitgevoerd, waarbij een extra accent ligt op de realisering van woningen voor starters en senioren. Daarnaast is er vraag naar bouwkavels en dienen met name betaalbare koop- en huurwoningen te worden gebouwd.

In samenwerking met het SRE is in het najaar van 2006 voor de gemeente Cranendonck een nieuw woningbouwprogramma opgesteld. In het regionale woningbouwprogramma is voor Cranendonck voor de jaren 2005-2009 de volgende woningbouwtaakstelling opgenomen. Het minimum aantal te bouwen woningen bedraagt 335. Rekening houdend met een overloop uit de vorige periode van 162 woningen bedraagt het maximale aantal woningen 497. Voor 2010-2014 zijn er zachte bouwplannen.

Als totale (zachte) capaciteit voor de periode 2010 t/m 2014 is opgenomen: 629 woningen. Hiervoor zijn potentiële locaties in beeld, welke over enkele jaren vanuit een ander perspectief beoordeeld kunnen worden. De locaties ten aanzien van het oplossen van de woningbehoefte is dan ook niet vastgezet op enkele specifieke locaties.

Conclusie

Met voorliggend initiatief wordt ingespeeld op de woonwensen van de initiatiefnemer om een extra woning te realiseren naast zijn bestaande woning en wordt (in beperkte mate) bijgedragen aan het oplossen van de woningbehoefte. Zodoende sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de Beleidsvisie Wonen 2006-2010.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld. Door middel van deze waterparagraaf wordt aangegeven of en welke duurzame maatregelen met betrekking tot het watersysteem te realiseren zijn, en of de veranderingen gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem. Ingegaan wordt op inzameling en afvoer van afvalwater en hemelwater (en de relatie met grondwater en/of oppervlaktewater).

5.1.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling betreft de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor het perceel Damenweg 7 en de realisatie van één woning voor het perceel tussen Damenweg 7 en 9. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - schone waterbodem |
| - natuurlijk water | - mooi water |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Cranendonck voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en de 'Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten' opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water', het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en de 'Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten' gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.1.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de ontwikkelinglocatie aan de Damenweg reeds een bedrijfspand en een bijbehorende bedrijfswoning, waarvan de bestaande bebouwing en verharding is aangesloten op het gemengde gemeentelijke rioleringsstelsel. De locatie aan de Damenweg ligt op een maaiveldniveau van circa 27,5 m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-80 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort matig fijn zand, welke geschikt is voor infiltratie. Uit de theoretische berekeningen en waarnemingen in de praktijk blijkt dat er op de desbetreffende locatie geen wateroverlast wordt waargenomen na hevige regenbuien.

5.1.3 Beschrijving toekomstige situatie

De voorgenen ontwikkeling betreft de realisatie van één woning op het perceel tussen Damenweg 7 en 9. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	565	810
Terreinverharding	365	440
Onverhard terrein	5.040	4.720
Totaal	5.970	5.970

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 320 m² tot gevolg hebben. Conform het gemeentelijk beleid is echter bij de berekening van de benodigde waterberging uitgegaan van het totale verhard oppervlak in het plangebied, namelijk 1.250 m². Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 62 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslag-situatie die eens in de tien jaar voorkomt. Hierbij dient eveneens bij een T=100 +10% situatie geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden. Deze berging kan door middel van infiltratie plaatsvinden binnen het perceel op het onverharde terrein.

Op verzoek van het Waterschap de Dommel is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de benodigde waterberging kan worden gerealiseerd. Aangezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op slechts 40 cm onder maaiveld bevindt wordt geadviseerd om, gezien de aard en omvang van het initiatief, de benodigde waterberging middels (pad-den)poelen te realiseren. Middels de aanleg van een of meerdere poelen binnen de planlocatie wordt voldaan aan het gevraagde waterbergende vermogen, waarna het water in de bodem kan infiltreren. De desbetreffende inrichtingsoplossing, exacte maatvoering, detaillering, en positionering worden in een later stadium, in overleg met het Waterschap, nader bepaald.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

5.1.4 Afspraken Waterschap

Na telefonisch overleg is op 7 juni 2011 de waterparagraaf naar het Waterschap de Dommel gestuurd ter informatie. De toegezonden aan- en opmerkingen vanuit het Waterschap zijn telefonisch doorgenomen en, indien van toepassing, verwerkt in de bovenstaande paragrafen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

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 Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek, uitgevoerd door Ingenieursbureau Mol, d.d. maart 2009, is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Zinkassenverwijderingsstructuur (Zivest) in de gemeente Cranendonck.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Op de onderzoekslocatie is geen sprake van een zinkassenlaag.
- Als gevolg van de voormalige aanwezigheid van zinkassen, die omstreeks 1981 van de locatie zijn verwijderd, zijn er sterk verhoogde gehalten aan arseen, koper, lood en zink in de bovengrond aangetoond.
- In de grond buiten het door zinkassen beïnvloede terrein zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink en PCB aangetoond.

- De omvang van de verontreiniging met zware metalen in de grond is binnen de perceelsgrenzen afdoende afgeperkt. Zowel in de horizontale als in de verticale richting is de verontreiniging met zware metalen ingekaderd tot de terugsaneerwaarde voor de functie wonen met een moestuin.
- In het grondwater zijn een matig verhoogd zinkgehaltes en licht verhoogde concentraties barium, xylenen en 1,2 dichlooretheen aangetoond. De omvang van deze verontreiniging is in het kader van dit bodemonderzoek niet vastgesteld.
- Het volume verontreinigde grond bedraagt binnen de contour van de terugsaneerwaarde voor de functies wonen met moestuin en wonen met (sier)tuin in beide gevallen 300 m³.
- Gezien de mate en omvang van de verontreiniging (300 m³ grond verontreinigd met gehalten gemiddeld boven de interventiewaarde) is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging.

Hoewel het bodemonderzoek op zorgvuldige wijze is voorbereid en uitgevoerd, kan niet worden uitgesloten dat er in werkelijkheid afwijkingen optreden ten opzichte van de onderzoeksresultaten. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten en de daaraan verbonden conclusies wordt het volgende aanbevolen:

- de onderzoekslocatie of delen ervan die als tuin in gebruik zijn door middel van ontgraving van de verontreinigde grond te saneren. De terugsaneerwaarden voor de functie wonen met (sier)tuin gelden hierbij als minimaal te behalen kwaliteitsniveau;
- de matig verontreinigde grond met zink in het grondwater verder in te kaderen;
- het grondwater gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen de Kempen niet te gebruiken als drinkwater, voor veedrenking en/of als sproeiwater.

5.2.2 Saneringsplan

Naar aanleiding van het bodemonderzoek is een saneringsplan opgesteld. Momenteel ligt het saneringsplan ter beschikking bij de provincie.

5.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft (behoudens enkele uitzonderingen) iedere weg een zone. Indien binnen de zone van een weg geluidgevoelige objecten worden geprojecteerd dient, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek te worden gedaan. De in dit bestemmingsplan opgenomen locatie is gelegen in de zone van Damenweg, Nieuwe Beek en de Goorstraat. De overige wegen vallen buiten het onderzoeksgebied.

Het akoestisch onderzoek is in januari 2011 uitgevoerd door Croonen Adviseurs en is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van een woning op deze locatie. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen 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 de te projecteren geluidgevoelige bebouwing vanwege de Damenweg, Nieuwe Beek en de Goorstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteits-eisen) 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 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van één nieuwe woning. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Dit wordt bevestigd door het 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007'. In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). De resultaten zijn vastgelegd in het voorgenoemde onderzoek.

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 wordt geconcludeerd dat er binnen de gemeente Cranendonck geen knelpunten zijn met betrekking tot luchtkwaliteit. De normen uit de Wet milieubeheer worden niet overschreden.

5.5 Externe veiligheid

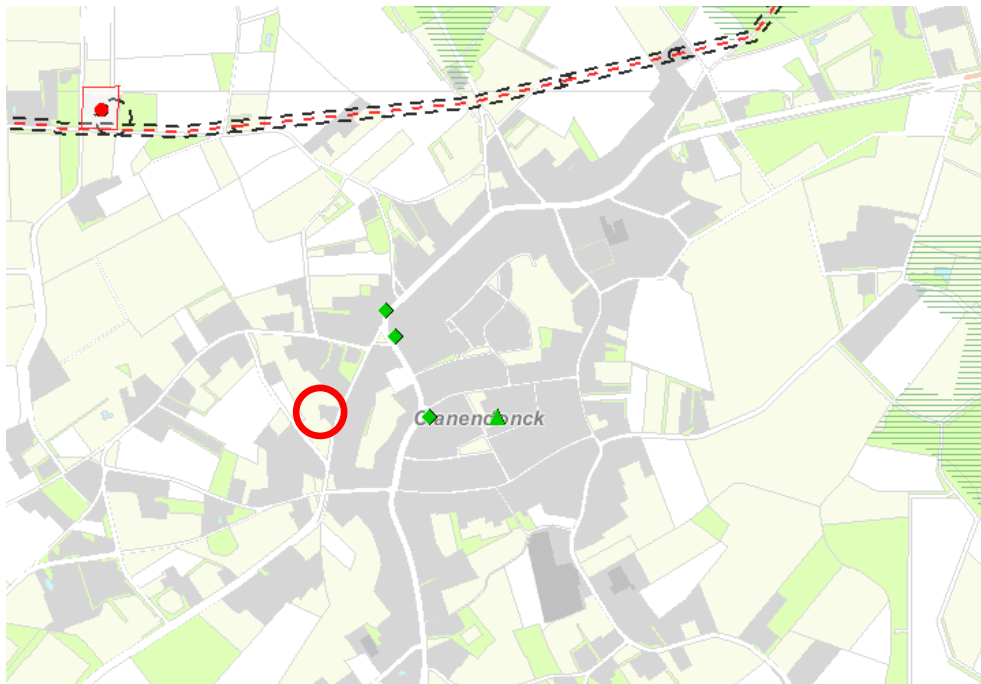
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven.

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.

Risicokaart provincie Noord-Brabant

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.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding van het plangebied (Bron: provincie Noord Brabant, 2011)

Gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid

De ambitie van de gemeente Cranendonck op het gebied van externe veiligheid is het voldoen aan de wettelijke verplichtingen. Het uitgangspunt hierbij is het in stand houden en waar mogelijk verbeteren van de veilige en leefbare status van de gemeente Cranendonck. De gemeente streeft naar volledige inbedding van externe veiligheid in ruimtelijke planvorming om een veilige woon- en leefomgeving te realiseren. Daarvoor is de Beleidsvisie externe veiligheid (2010) opgesteld. Vanuit de Beleidsvisie externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

5.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Er zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen binnen 100 meter rondom het plangebied. De bedrijfsactiviteiten op het perceel Damenweg 7 worden beëindigd. Tevens wordt er geen nieuwe hinderlijke bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Zodoende vormt het aspect hinderlijke bedrijvigheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen bekend. Mochten er kabels en leidingen gevonden worden, waarvan de eigenaar niet bekend, is dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente. De opdrachtgever en uitvoerder zijn zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van een KLIC-melding.

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.

Hier toe is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd, d.d. november 2010. De rapportage is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.8.1 Conclusies

Beschermde natuurgebieden

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig, namelijk het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn, want de instandhoudingsdoelen komen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar.

In de nabijheid (3 km) van het onderzoeksgebied ligt een gebied wat deel uitmaakt van de EHS. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het onderzoeksgebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Ook is er EHS attentiegebied aanwezig. Indien alle werkzaamheden in het onderzoeksgebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen EHS. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De realisatie van de woning 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. De zorgplicht blijft wel gelden.

Er zijn geen beschermde soorten uit tabel 2 of 3 aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. De biotoop is hiervoor niet geschikt. Ze worden hier daarom niet verwacht. Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk. De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

5.8.2 Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

De aanbevelingen voor wat betreft vogels en de rugstreeppad hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien de aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

Vogels

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

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het onderzoeksgebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Daarnaast wordt erop geattendeerd dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

Rugstreeppad

Alhoewel de rugstreeppad op dit moment niet op de planlocatie voorkomt is uit literatuurstudie naar voren gekomen dat de rugstreeppad wel in de omgeving kan voorkomen. De rugstreeppad is een typische pioniersoort, die voorkomt in terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek. Mogelijk wordt het terrein aantrekkelijk voor rugstreeppadden op het moment dat de werkzaamheden starten en een deel van het terrein braak komt te liggen.

Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het onderzoeksgebied door de rugstreeppad tijdens de bouw wordt aanbevolen om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen);
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen;
- natte plekken af te dekken of te dempen.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologisch onderzoek

Archeologisch adviesbureau Becker & Van de Graaf bv heeft een Archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De rapportage, d.d. februari 2011, is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Hierna wordt de conclusie en de aanbevelingen weergegeven.

Conclusie

Aan de hand van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het onderzoeksgebied een (middel)hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden geldt. Deze waardering is gebaseerd op de ligging van het terrein op een dekzandrug, waarin een hoge zwarte enkeerdgrond is ontwikkeld. Dit houdt in dat er een (middel)hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd C.

Op grond van het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat er binnen het onderzoeksgebied sprake is van de aanwezigheid van een onverstoorde enkeerdgrond op dekzand. De top van de C-horizont varieert van 0,5 – 0,8 m beneden maaiveld, met een gemiddelde van circa 0,7 m. In alle boringen ligt de A-horizont direct op de C-horizont. Ter plaatse van boring 4 is de onderkant van de A-horizont geroerd met daarin modern baksteenpuin. Dit puin is hier waarschijnlijk door verploegen in terecht gekomen.

De op basis van het bureauonderzoek uitgesproken verwachting op het aantreffen van een hoge zwarte enkeerdgrond blijkt overeen te komen met het gehele plangebied. Bij het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op grond van de uitkomsten van het veldonderzoek is echter de aanwezigheid van mogelijke archeologische resten niet uit te sluiten.

Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat binnen het plangebied een grotendeels intacte enkeerdgrond aanwezig is. Bij werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld in het plangebied wordt vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Middels een proefsleuvenonderzoek wordt inzicht verkregen in de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Een proefsleuvenonderzoek geeft tevens duidelijkheid over de aard, ouderdom en verspreiding van de vindplaats en mogelijk ook inzicht in de waarde ervan.

Aangezien de humeuze bovenlaag en daarmee eventueel daarin aanwezige archeologische waarden, in de omgeving van boring 4 verstoord is, wordt hier geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

5.9.2 Beoordeling archeologisch onderzoek en selectiebesluit

Het archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek is door het bevoegd gezag (SRE Milieudienst) beoordeeld. De conclusie dat een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is, wordt niet gedeeld. Het te verstoren oppervlak is naar verwachting minder dan 250 m² en daarmee is de inhoudelijke meerwaarde en de kans op een archeologisch waardevolle vindplaats bij voorbaat beperkt. Alleen als een oppervlak van meer dan 250 m² zal worden verstoord in het kader van de omgevingsvergunning, is nader archeologisch onderzoek (bij voorkeur in de vorm van een archeologische begeleiding) noodzakelijk.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

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). Ook is het 'Handboek ruimtelijke plannen Kempengemeenten' gehanteerd.

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. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. 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 van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

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.

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 'opslag' mogen de gronden ook gebruikt worden voor in pandige opslagactiviteiten.

In het bestemmingsplan mogen alleen vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Per bouwvlak mag maar één woning worden gebouwd. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Onder voorwaarden is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het onder voorwaarden toestaan van lichte bedrijvigheid bij een woning. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag de bebouwing uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van inpandige opslag.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 250 m² en met een grotere verticale diepte dan 30 cm dient een rapport overlegd te worden waaruit blijkt dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgelegd. Aan de hand van dat rapport kan het bevoegde gezag nadere voorwaarden stellen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Tevens is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden ter bescherming van archeologische waarden. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen en de dubbelbestemming van de gronden verwijderen.

6.3 Toelichting op de verbeelding

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Voor het bouwvlak van de bestaande woning is uitgegaan van het bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan (bouwdiepte 15 meter en een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter). Voor de nieuwe woning is ook uitgegaan van een bouwvlak met een diepte van 15 meter en voor de breedte is uitgegaan van een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, conform de standaardregeling van de gemeente Cranendonck. Voor beide bouwvlakken is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen, zodat enkel vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10 meter.

Het voormalige bedrijfspand heeft de aanduiding 'opslag' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding mag de maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 7 meter bedragen. Tevens mag ter plaatse van deze aanduiding de bebouwing uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van inpandige opslag.

Het gedeelte van de percelen tot 3 meter achter de voorgevellijn heeft de bestemming 'Tuin' gekregen, conform de gemeentelijke standaard. Hier is geen bebouwing toegestaan.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

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 zal worden vastgelegd door middel van een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Damenweg 7, Soerendonk' van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Er zijn tegen het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Uiteindelijk heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Damenweg 7, Soerendonk', in haar vergadering van 10 januari 2012 vastgesteld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Noord-Brabant*
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2008*
- Gemeente Cranendonck (2006). *Bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'*
- Gemeente Cranendonck (2006). *Beleidsvisie Wonen 2006-2010*
- Gemeente Cranendonck (2009). *Visie Cranendonck 2009-2024*
- Milieudienst Regio Eindhoven (2007). *Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007*

8.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Google Maps (2010), www.maps.google.nl
- Risicokaart provincie Brabant
<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?PRV=Noord-Brabant>