



## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING UITBREIDING DE SMEDERIJ

**Opdrachtgever:** De Smederij  
de heer P. Rooijmans  
Dorpsstraat 26  
6027 PG Soerendonk

**Locatie:** Dorpsstraat 26  
6027 PG Soerendonk

**Kenmerk:** SME1608.03

**Opsteller:** T. Schulpen, adviseur omgevingsrecht

## 1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in verband met het verzoek om het bestaande trainingscentrum 'De Smederij' uit te breiden met een bistro en de mogelijkheid om ruimten voor andere activiteiten te verhuren (horeca).

De Smederij is een opleidings- en ontmoetingsplek voor mensen die bezig zijn met persoonlijke ontwikkeling, bewustwording en innerlijke groei. Een spirituele levensovertuiging vormt hierbij de basis. De eigen duurzame energie- en warmtevoorziening sluit aan bij de filosofie van De Smederij. Cursisten en klanten waarderen de uitstraling en de sfeer, maar ook de filosofie. Dit leidt steeds vaker tot verzoeken om bijeenkomsten af te sluiten met een informeel samen zijn (diner, borrel) Maar ook verzoeken om de ruimten te kunnen huren voor een verjaardag, of een (familie)reünie. Hierbij bestaat de behoefte om een maaltijd uit eigen keuken te kunnen gebruiken. Kleinschaligheid, sfeer, rust en puurheid zijn belangrijke items voor de klanten De Smederij. Aan deze behoefte wil De smederij graag tegemoet komen.

De keuken is voor De Smederij ook een kans om een Bistro te exploiteren, voornamelijk gericht op vegetarische gerechten. Smaakbeleving, authenticiteit en biologische producten staan daarbij hoog in het vaandel. De producten worden zo veel mogelijk bij lokale ondernemers ingekocht. De kaart wordt afgestemd op streek- en seizoensproducten, bedoeld voor de fijnproever. De Smederij en de bistro richt zich op een publiek dat een, vanuit haar levensfilosofie, bewuste keuze maakt. Het aanbod van is hierop afgestemd en is aanvullend op bestaande horeca. De uitbreiding leidt tot een gedifferentieerder aanbod dat resulteert in een positieve impuls voor het toerisme.

De vraag van klanten van De Smederij heeft er toe geleid dat een verzoek is ingediend bij de gemeente Cranendonck (brief van 27 juni 2016). Het college van de gemeente Cranendonck heeft aangegeven bereid te zijn mee te werken aan de gewenste uitbreiding door opname in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing bij het eerder genoemde verzoek.

## 2. Ligging en omvang plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kom Soerendonk van de gemeente Cranendonck. De locatie wordt omgeven door de Dorpsstraat en het parkeerterrein Jan Maasplein aan de zuidzijde. Aan de westkant grenst de locatie aan een bedrijvenbestemming.

De locatie bevindt zich in het centrum van de kom Soerendonk en is gelegen aan de doorgaande weg de Dorpsstraat. In de omgeving zijn (horeca)bedrijven, openbare (parkeer)ruimte en woonhuizen te vinden. De uitbreiding met de gewenste activiteiten vindt binnen de bestaande bebouwing plaats, er is dus geen sprake van uitbreiding van de bouwmassa.



van het geldende planologisch regime bestaat uit het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden. Naast het gebruik als cursuscentrum wordt het gebruik uitgebreid met een Bistro/restaurant en worden feestelijke bijeenkomsten mogelijk. De locatie krijgt in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn een cursuscentrum en een horecagelegenheid in horecacategorie 2 (bijvoorbeeld een bistro of grand café), al dan niet in combinatie met zaalverhuur, toegestaan.

#### 4. Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

##### *Rijksbeleid*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>1</sup> staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijks-verantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

---

<sup>1</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012

Uit vorenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

*De gewenste uitbreiding van de activiteiten op onderhavige locatie is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.*

#### *Provinciaal beleid*

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Op 19 maart 2014 is de Verordening Ruimte in werking getreden. Hierin staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

*De uitbreiding met de voorgenomen activiteiten zijn niet in strijd met het provinciaal beleid, ze dragen bij aan een versterking van de leefbaarheid, het toerisme en draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.*

## *Gemeentelijk beleid*

Het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' is in mei 2009 vastgesteld. De visie dient als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald. Cranendonck focust vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervenueert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken. Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren, ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van de economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft. In de visie worden de focuspunten beschreven aan de hand van de thema's:

- wonen en leven;
- werk en economie;
- recreatie en toerisme;
- onderwijs;
- zorg.

Het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 wordt in de Structuurvisie beschreven. Aan de hand van de hierboven genoemde vijf focuspunten en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De voornaamste doelen voor de structuurvisie zijn:

- definiëren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Cranendonck (2012 – 2024);
- onderbouwen van de programmatische keuzes;
- bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- doorvoeren van Rijks- en provinciaal beleid.

De gewenste ontwikkeling draagt bij aan een robuustere bedrijfsvoering voor de Smederij en past binnen de focuspunten 'werk en economie' en 'recreatie en toerisme'. De ontwikkeling past binnen de bestaande bebouwing waardoor geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaatsvindt. De ontwikkeling vormt daarnaast een mogelijkheid om de sociale cohesie te vergrootten. Er ontstaat een nieuwe ontmoetingsplek waar de inwoners van Soerendonk, maar ook van de omliggende kernen, elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar in contact kunnen komen. Een aanvulling op bestaande horeca vanwege de rustige ambiance waarbij kleinschaligheid en romantiek bovenaan staan. Vanuit een bewuste levensfilosofie worden (biologische en duurzame) producten gebruikt die zoveel mogelijk betrokken worden van lokale leveranciers.

## 5. Effecten op de omgeving

### *Bedrijven en milieuzonering*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven<sup>2</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven.

De locatie Dorpsstraat 26 Soerendonk valt, op basis van de VNG-lijst in de categorie bedrijvigheid categorie 1, waarvoor een indicatieve afstand van 10 meter geldt. Het centrum van Soerendonk wordt getypeerd als een gebied met functiemenging. In een gebied met functiemenging mag de indicatieve afstand met één stap verlaagd worden. De indicatieve afstand om hinder te voorkomen wordt hierdoor teruggebracht tot 0 meter.

De gewenste activiteit leidt niet tot overschrijding van de afstandsnormen uit de brochure Bedrijven en milieuzonering. Hierdoor vormt aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor het plan.

### *Verkeer en parkeren*

De locatie is gelegen aan de Dorpsstraat te Soerendonk, een doorgaande weg tussen de Rijksweg A2 en de in het achterland gelegen dorpskernen. Hiermee is de ontsluiting van de locatie prima. De locatie heeft een bruto vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Het BVO wordt met de nieuwe activiteit overigens niet groter. Voor een restaurantfunctie geldt een parkeernorm van 10-12 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO<sup>3</sup>. Er 'ontstaat' dus een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen. Het cursuscentrum betreft een bestaande situatie. De beide functies zijn niet cumulatief omdat de ruimte niet tegelijkertijd voor beide functies gebruikt wordt. Hierbij moet in aanmerking genomen worden dat de activiteiten vooral lokaal gericht zijn waardoor minder van auto's gebruik gemaakt wordt.

Op het naast de locatie gelegen parkeerterrein is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige capaciteit en de benutting hiervan. In bijlage I is het resultaat van dit onderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat de benodigde parkeerbehoefte voor de uitbreiding opgevangen kan worden binnen de bestaande capaciteit.

*Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de extra gebruiksfunctie.*

---

<sup>2</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

<sup>3</sup> Bijlage 1 CROW-publicatie 317

### *Geluid, Wet geluidhinder*

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft normen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. De Wet geluidhinder toetst plannen op geluidsbelastingen aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen of aan de rand van de locatie waarbinnen het realiseren van dergelijke bestemmingen mogelijk is. De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Er zijn dus ook geen wettelijke eisen vastgelegd.

### *Geluid, Wet milieubeheer*

Op de activiteiten die plaats (gaan) vinden op de locatie Dorpsstraat 26 Soerendonk is de Wet milieubeheer van toepassing. Specifiek vallen de activiteiten onder het regime van het Besluit Algemene Regels Inrichting Milieubeheer (activiteitenbesluit). Het activiteitenbesluit stelt regels aan activiteiten om overlast naar de omgeving toe te voorkomen. De initiatiefnemer zal er zorg voor moeten dragen dat deze regels nageleefd worden.

*Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de gewenste ontwikkeling.*

### *Bodemkwaliteit*

In het kader van de ruimtelijke procedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De gewenste ontwikkeling betreft geen toevoeging van een bodembedreigende activiteit of uitbreiding van bebouwing.

*Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.*

### *Archeologie*

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het betreft een bestaande situatie, er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats en er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats.

*Het aspect archeologie vormt hierdoor geen belemmering voor de gewenste activiteit.*

### *Water*

De belangrijkste aspecten vanuit landelijke, provinciale en lokale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Onderhavige situatie betreft een bestaande situatie, er vindt geen uitbreiding van bebouwing of verhard oppervlakte plaats. De gewenste ontwikkeling heeft dius geen negatief effect op de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.

*Het aspect archeologie vormt hierdoor geen belemmering voor de gewenste activiteit.*



### *Flora en fauna*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd. De gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op te beschermen natuurgebieden (Natura 200) of te beschermen soorten.

*Flora en fauna vormt dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.*

### *Luchtkwaliteit*

De gewenste ontwikkeling is dermate gering dat deze geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Er worden geen woningen toegevoegd met onderhavige ontwikkeling. Luchtemissies vanuit de inrichting worden gereguleerd middels het activiteitenbesluit.

*Voor wat betreft de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.*

### *Externe veiligheid*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De gewenste ontwikkelingen hebben geen betrekking op risicovolle activiteiten als bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichtingen. Evenmin wordt er een (beperkt)kwetsbaar object toegevoegd. De locatie is niet gelegen binnen een contour voor het plaatsgebonden- of groepsrisico. Er zijn ook geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen in de nabijheid gelegen die een belemmeringen vormen voor de gewenste ontwikkeling.

*Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.*

## 6. Financieel-economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling gebeurt geheel in opdracht en voor rekening van initiatiefnemer. De benodigde budgetten hiervoor zijn gereserveerd. Met de gemeente Cranendonck is een planschadeovereenkomst afgesloten.

*Hiermee is de gewenste ontwikkeling economisch uitvoerbaar.*

## 7. Conclusie

De gewenste ontwikkeling past binnen de ruimtelijke kenmerken van het gebied 'kern Soerendonk'. De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Vanuit ruimtelijke overwegingen doen zich geen beperkingen voor ten aanzien van het plan. Voor het overige bestaan geen argumenten die het verlenen van medewerking aan de gewenste ontwikkeling niet rechtvaardigen.

## Bijlage I parkeeronderzoek

Aan de Dorpsstraat is het parkeerterrein Jan Maasplein gelegen. De Smederij grenst aan dit terrein. Het parkeerterrein heeft een oppervlakte van ruim 2200 m<sup>2</sup>. Het terrein heeft een capaciteit van 75 parkeerplaatsen.

In de periode 29 september 2016 tot 2 oktober 2016 zijn tellingen verricht op het Jan Maasplein. De resultaten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Figuur 1: aantal geparkeerde voertuigen per tijdstip, met tussen haakjes de vrije capaciteit)

datum	Tijdstip			
	15.00	17.00	19.00	21.00
29 september 2016	10 (65)	11 (64)	7 (68)	6 (69)
30 september 2016	7 (68)	10 (65)	57 (18) *	46 (29) *
1 oktober 2016	14 (61)	47 (28) *	41 (31) *	17 (58)
2 oktober 2016	14 (61)	7 (68)	7 (68)	5 (70)

\* hoog aantal vanwege bijzondere situatie (afscheidsreceptie) in horecagelegenheid in de omgeving.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er maximaal 57 voertuigen geparkeerd staan. Deze situatie doet zich slechts op 1 van de teltijdstippen voor. Gelet op de parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen voor Bistro De Smederij ontstaat er op één moment een tekort van 2 plaatsen. Deze 2 parkeerplaatsen kunnen opgevangen worden in de omliggende straten. Voor de overige tijdstippen zijn er meer dan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar op het Jan Maasplein.

Onderstaande afbeeldingen visualiseren de vrije plaatsen op de telmomenten.



29-09 15:00



29-09 17:00



29-09 19:00



29-09 21:00



30-09 15:00



30-09 17:00



30-09 19:00



30-09 21:00



01-10 15:00



01-10 17:00



01-10 19:00



01-10 21:00



02-10 17:00



02-10 19:00 (1)



02-10 19:00 (2)



02-10 21:00