

## **Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk'**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken, van 17 maart 2016 tot en met 27 april 2016, ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee inloopmomenten georganiseerd, waarbij de mogelijkheid is geboden om vragen te stellen over het plan. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie indienen. Er zijn 12 inspraakreacties ontvangen.

In deze nota zijn de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de insprekers, zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

# 1 Vooroverleg

## 1.1 Provincie Noord-Brabant

### Samenvatting vooroverlegreactie

De provincie heeft het bestemmingsplan beoordeeld in relatie tot de provinciale ruimtelijke belangen en heeft geen opmerkingen op het plan.

### Beantwoording vooroverlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 1.2 Waterschap De Dommel

### Samenvatting vooroverlegreactie

- a. In het westelijk deel van het plangebied, in 't Hool, ligt een riooltransportleiding van het waterschap. Het waterschap verzoekt om de leiding, inclusief een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding, te bestemmen als 'Leiding – Riool'.
- b. De A-watgangen zijn correct weergegeven op de verbeelding. Het waterschap verzoekt om ook de overkluisde delen van de watgangen (duikers) op te nemen op de verbeelding.
- c. Het provinciaal Waterplan 2010-2015 is vervangen door het Provinciaal Water- en Milieuplan 2016-2020. Het waterschap verzoekt de toelichting te actualiseren.

### Beantwoording vooroverlegreactie

- a. De rioolwatertransportleiding wordt overeenkomstig het verzoek van het waterschap opgenomen op de verbeelding en in de planregels.
- b. De duikers worden, als onderdeel van de A-watgangen, primair beschermd via de Keur van het waterschap. Op grond van de Keur is het verboden om bepaalde handelingen uit te voeren zonder vergunning. Dit geldt zowel voor het uitvoeren van werkzaamheden als voor het oprichten van bouwwerken. Hoewel de Keur het primaire toetsingskader vormt voor handelingen in het watersysteem, kan het bestemmingsplan een signalerende functie hebben. Op de verbeelding worden de duikers, voor zover ze niet in de bestemming 'Water' liggen, daarom aangeduid als 'overige zone – duiker'. In de regels wordt ter plaatse van deze aanduiding een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) opgenomen. Het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden is niet zinvol, aangezien de Keur hiervoor al een uitputtende regeling bevat.
- c. De toelichting wordt geactualiseerd overeenkomstig het verzoek van het waterschap.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De rioolwatertransportleiding wordt, inclusief beschermingszone, bestemd als 'Leiding – Riool'. De duikers worden, voor zover ze niet in de bestemming 'Water' liggen, aangeduid als 'overige zone – duiker'.
- Regels: In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' toegevoegd. In hoofdstuk 3 (algemene regels) wordt een artikel 'algemene aanduidingsregels' toegevoegd, met daarin een regeling voor de gronden die zijn aangeduid als 'overige zone – duiker'.
- Toelichting: De waterparagraaf (paragraaf 4.2) en de paragraaf kabels en leidingen (paragraaf 4.8) worden aangepast overeenkomstig de aanpassingen op de verbeelding en in de regels. Paragraaf 2.2.3 wordt geactualiseerd, waarbij een korte toelichting op het Provinciaal Water- en Milieuplan 2016-2020 wordt opgenomen.

## **2     Inspraak**

### **2.1   Van Sevenbornlaan 1**

#### **Samenvatting inspraakreactie**

In 2008 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel Van Sevenbornlaan 1. Het perceel valt buiten het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' maar is ook niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Inspreker verzoekt om het perceel op te nemen in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' en een bouwvlak op te nemen overeenkomstig de verleende vergunning.

#### **Beantwoording inspraakreactie**

Het perceel Van Sevenbornlaan 1 wordt overeenkomstig het verzoek van inspreker opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Op het perceel wordt een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de vergunde woning kan worden gebouwd.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Verbeelding: Het plangebied wordt uitgebreid met het perceel Van Sevenbornlaan 1. Het perceel wordt bestemd als 'Wonen' en 'Tuin' (voortuin van de woning). Er wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 5 respectievelijk 8 meter.
- Regels:        Geen aanpassingen.
- Toelichting: Waar nodig worden de afbeeldingen in de toelichting aangepast aan de gewijzigde plangrens. In het overzicht van vigerende bestemmingsplannen in paragraaf 1.3 wordt het bestemmingsplan 'Soerendonk-kom 2e fase toegevoegd'. In paragraaf 3.5 wordt de locatie benoemd als locatie waar nog een woning kan worden toegevoegd.

## 2.2 Zitterd 4

### **Samenvatting inspraakreactie**

Op het perceel Zitterd 4 was in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'bedrijf' opgenomen op het bijgebouw achter de woning. Deze aanduiding is vervallen. Inspreker verzoekt om de aanduiding weer op te nemen.

### **Beantwoording inspraakreactie**

Het bijgebouw wordt, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan wordt daarom opnieuw een aanduiding opgenomen die deze bedrijfsactiviteiten toestaat.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Verbeelding: Op het perceel Zitterd 4 wordt de aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

## 2.3 Dorpsstraat 43

### **Samenvatting inspraakreactie**

Op het perceel Dorpsstraat 43 is een slagerij gevestigd, waar ook een productieruimte, werkplaats en dergelijke aanwezig zijn. Het perceel is aangeduid als 'detailhandel'. Inspreker vraagt zich af of deze aanduiding volstaat voor alle werkzaamheden.

### **Beantwoording inspraakreactie**

De hoofdactiviteit op het perceel Dorpsstraat 43 is een slagerij (detailhandel). De productie- en werkruimtes die aanwezig zijn en de activiteiten die daar plaatsvinden, zijn ondersteunend aan de slagerij en vinden plaats ten dienste van de detailhandelsactiviteit. Het betreft geen zelfstandige bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten zijn, als onderdeel van de slagerij, toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Aanpassing van het bestemmingsplan is dus niet nodig.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.4 Groenstraat 2

### Samenvatting inspraakreactie

Het perceel Groenstraat 2 heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf-aan-huis'. De maximaal toegestane bebouwing voor een aan-huis-verbonden bedrijf bedraagt 60 m<sup>2</sup>, terwijl de huidige bebouwing al groter is. Inspreker verzoekt dit positief te bestemmen.

### Beantwoording inspraakreactie

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de regeling die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen voor aan huis verbonden bedrijven opnieuw bezien. Geconcludeerd is dat de regeling zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan onduidelijk is en kan leiden tot rechtsongelijkheid. Het onderscheid tussen de aanduidingen 'bedrijf' (opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in gebouwen die groter zijn dan de bijgebouwenregeling toestaat) en 'bedrijf aan huis' (opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in gebouwen die passen binnen de bijgebouwenregeling) is uit oogpunt van rechtsgelijkheid niet wenselijk.

In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een andere regeling opgenomen. Op alle woonpercelen waar naast de woonfunctie een bedrijfsactiviteit is toegestaan, is de aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen. De oppervlaktebeperking voor aan huis verbonden bedrijven (60 m<sup>2</sup>) is niet langer opgenomen in de regels. In plaats daarvan is - overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan - geregeld dat voor een aan huis verbonden bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt, óf maximaal de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte + 10%. Voor het perceel Groenstraat 2 betekent dit dat het deel van de bebouwing dat nu in gebruik is voor de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit, ook in de toekomst mag worden gebruikt.

Het perceel Groenstraat 2 is ruim 1.400 m<sup>2</sup> groot. Dit betekent dat buiten het bouwvlak maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan. Op het perceel staat nu circa 175 m<sup>2</sup> aan bebouwing buiten het bouwvlak, waarmee de oppervlaktemaat in de bestemming 'Wonen' wordt overschreden. Het 'teveel' aan bebouwing is echter in het bestemmingsplan niet wegbestemd. Op grond van de 'algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten', die is opgenomen in de algemene regels, mag de oppervlakte van legaal aanwezige gebouwen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, ook als die oppervlakte meer bedraagt dan geregeld in de bestemming van het perceel. Dit betekent dat alle (legaal gerealiseerde) bijgebouwen op het perceel Groenstraat 2 positief zijn bestemd. In combinatie met de aangepaste gebruiksregel voor aan huis verbonden bedrijven, zijn de bestaande activiteiten op het perceel positief bestemd.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Voor het perceel Groenstraat 2 vinden geen wijzigingen plaats. Op de percelen waar in het voorontwerpbestemmingsplan in de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'bedrijf' met een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' was opgenomen (Goorstraat 13 en Dorpsstraat 42) vindt wel een aanpassing plaats. Op deze percelen wordt in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen. De aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' vervalt, aangezien het 'teveel' aan bebouwing ook op deze percelen onder de 'algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten' valt.
- Regels: De gebruiksregels voor de aanduiding 'bedrijf aan huis' worden aangepast. De regeling voor de maximale oppervlakte van aan huis verbonden bedrijven wordt aangevuld, zodat bestaande grotere aan huis verbonden bedrijven mogen worden gehandhaafd, en met maximaal 10% mogen worden uitgebreid.
- Toelichting: De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aangepaste regeling voor aan huis verbonden bedrijven.

## 2.5 't Winkel 10

### **Samenvatting inspraakreactie**

Op het perceel 't Winkel 10 is een bouwvlak opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Inspreker verzoekt om hier ook een twee-onder-één-kapwoning mogelijk te maken. Het bouwvlak kan dan snel een invulling krijgen. Deze verruiming biedt meer mogelijkheden voor starters.

### **Beantwoording inspraakreactie**

Op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose en de regionale afspraken die op basis daarvan zijn gemaakt, is voor de gemeente Cranendonck sprake van een woningbehoefte van 680 nieuwe woningen in de periode tot 2025. In de gemeentelijke Woonvisie is bepaald dat 10% van de woningbehoefte in Soerendonk kan worden gerealiseerd. In Soerendonk is voor de periode tot 2025 dus sprake van een vraag van 68 woningen. In de beleidsnotitie 'Omdenken in Cranendonck' (vastgesteld in juni 2016) is de verdeling van de woningbehoefte opnieuw bezien, en is bepaald dat 12% van de woningbouwopgave in Soerendonk kan worden gerealiseerd. Daarmee komt het aantal te realiseren woningen in de periode tot 2025 op 81 stuks.

Op dit moment (peildatum 1 juni 2016) is in Soerendonk sprake van een harde plancapaciteit van 102 woningen. Dit betreft zowel woningen waarvoor een directe bouwtitel geldt, als woningen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Met de harde plancapaciteit wordt de vraag van 81 woningen tot 2025 dus ruimschoots overschreden. Met het toevoegen van extra woningen bovenop de bestaande planvoorraad wordt daarom zeer terughoudend omgegaan. Om die reden is in de Structuurvisie ook expliciet aangegeven dat geen nieuwe bouwprojecten worden opgepakt, maar dat er slechts ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen. Vanwege de afnemende woningbehoefte is het zaak om ook in het geval van dergelijke kleinschalige ontwikkelingen in te zetten op (woningbouw)projecten die een kwalitatieve bijdrage leveren. Er wordt daarom – naast het afronden van de harde plannen - ingezet op initiatieven die een kwaliteitsimpuls leveren, bijvoorbeeld door transformatie van een leegstand (winkel)pand naar een woning, of door sanering van een (hinderlijke) bedrijfslocatie. Het toelaten van een extra woning op het perceel 't Winkel 10 heeft geen kwaliteitsimpuls tot gevolg. Om die reden wordt geen medewerking verleend aan het verzoek. De bestaande bouwtitel wordt – net als de overige bestaande bouwtitels in Soerendonk – overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar een extra woning wordt niet toegestaan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.6 Nieuwe Beek 2

### Samenvatting inspraakreactie

De boerderij aan de Nieuwe Beek 2 ligt niet in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' maar in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Inspreker wil graag van het staldeel een woning maken, zodat de boerderij in stand kan worden gehouden. Daarvoor is het nodig dat de boerderij binnen het komplan wordt opgenomen. De boerderij dateert van voor 1832 en heeft nog sporen uit het verleden.

### Beantwoording inspraakreactie

De plangrens van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is afgestemd op de grens van het vigerende bestemmingsplan, de feitelijke situatie en de Verordening ruimte 2014. De Damenweg en de Nieuwe Beek vormen ter hoogte van het perceel Nieuwe Beek 2 de grens tussen de kern Soerendonk en het buitengebied. Aan de oostzijde van de Damenweg staat woonbebouwing die deel uitmaakt van de kom. De bebouwing aan de westzijde van de Nieuwe Beek maakt in ruimtelijk opzicht geen deel uit van de kern, maar ligt in het buitengebied. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om het perceel Nieuwe Beek 2 binnen de grens van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' te leggen. In de provinciale Verordening ruimte liggen de gronden aan de westzijde van de Nieuwe Beek ook niet in het bestaand stedelijk gebied, maar in het gemengd landelijk gebied. Ook uit dit oogpunt is er dus geen aanleiding om de plangrens aan te passen.

Overigens zou het opnemen van het perceel in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' niet betekenen dat in dat geval zonder meer een nieuwe woning kan worden toegevoegd. De locatie ligt op grond van de Verordening ruimte in het gemengd landelijk gebied, ongeacht of het perceel in het bestemmingsplan 'Buitengebied' of het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is opgenomen. De mogelijkheden voor de toevoeging van woningen in het gemengd landelijk gebied zijn beperkt en het opnemen van het perceel in het komplan verandert daar niets aan. Een verzoek om woningsplitsing zal zijn eigen procedure doorlopen.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## 2.7 Groenstraat, achter Dorpsstraat 40 (1)

### Samenvatting inspraakreactie

- a. Het bouwvlak voor de bouw van een nieuwe woning aan de Groenstraat (achter Dorpsstraat 40) is verkleind, van circa 10 x 15 meter tot circa 8 x 15 meter. Inspreker vraagt zich af waarom dit is gedaan.
- b. Inspreker verzoekt om de goot- en bouwhoogte aan te passen naar 7 en 10 meter, zodat deze hetzelfde zijn als de andere huizen in de Groenstraat. Het Bouwbesluit schrijft voor een verblijfsruimte een hoogte van 2,6 meter voor, zodat een huis met twee bouwlagen en kap niet mogelijk is.
- c. Inspreker vraagt of er eisen zijn waaraan het huis moet voldoen qua bouwstijl/uitstraling.
- d. Inspreker vraagt welke mogelijkheden er zijn voor bebouwing buiten het bouwvlak.

### Beantwoording inspraakreactie

- a. Het bouwvlak is verplaatst ten opzichte van het bouwvlak in het vigerende plan, zodat het wat dichterbij de Groenstraat ligt en evenwijdig aan deze straat is gesitueerd. Op deze manier wordt het mogelijk om een woning toe te voegen aan de zijde van de Groenstraat en gelijktijdig een voldoende diepe achtertuin bij de woningen aan de Dorpsstraat 38b/40 te behouden. Het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ligt grotendeels op het kadastrale perceel behorende bij de woning Dorpsstraat 38b: één van de twee woningen in de inmiddels gesplitste woonboerderij Dorpsstraat 38b/40. Realisering van een woning binnen dit bouwvlak zou alleen mogelijk zijn als daarvoor een deel van het kadastrale perceel (en de achtertuin) behorende bij de woning Dorpsstraat 38b zou worden benut. Dat ligt niet voor de hand. Om die reden is aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk. Het nieuwe bouwvlak ligt volledig op het kadastrale perceel 3238.  
In verband met de gewijzigde situering is het bouwvlak iets kleiner geworden dan in het vigerende plan. Het bouwvlak is op 3 meter afstand van de perceelsgrens aan de zijde van de Groenstraat gelegd, zodat hier ruimte is voor een voortuin. Er is zowel naar het perceel Dorpsstraat 40a als naar de percelen Dorpsstraat 38b/40 een afstand van 4 à 5 meter in acht genomen, zodat de nieuwe woning niet te dicht op de (achter)perceelsgrenzen komt te staan en kan worden ingepast binnen het dorpse karakter van Soerendonk. Dit heeft geresulteerd in een bouwvlak van circa 8 x 15 meter. In combinatie met de mogelijkheid om buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen te realiseren, biedt het bestemmingsplan voldoende bouw mogelijkheden om een woning te bouwen die past binnen de ruimtelijke structuur van dit deel van Soerendonk.
- b. Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt aan de rand van Soerendonk, op de grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Om een geleidelijke overgang tussen de kern en het buitengebied tot stand te brengen, is een te hoge woning niet gewenst. Binnen de toegestane goot- en bouwhoogte van 5 en 8 meter is het mogelijk om een woning van anderhalve bouwlaag met kap te bouwen. Zo'n woning heeft een meer dorpse uitstraling dan een woning van twee volledige bouwlagen met kap (goot- en bouwhoogte van 7 en 10 meter) en is daarom in stedenbouwkundig opzicht beter passend op deze locatie. De nieuwe woning wordt bovendien gerealiseerd achter de bestaande woonboerderij aan de Dorpsstraat 38b/40. Zowel voor deze woonboerderij als voor de naastgelegen panden aan de Dorpsstraat 40a-44 gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 5 en 8 meter. De Dorpsstraat is onderdeel van het centrale dorpslint van Soerendonk en is een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur. Ter hoogte van de percelen Dorpsstraat 38b-44 wordt het straatbeeld aan de noordzijde van het lint bepaald door enkele historische panden en recenter gerealiseerde woonhuizen, alle met een hoogte van één of anderhalve bouwlaag met kap. Het is in ruimtelijk opzicht niet gewenst om aan de achterzijde van deze bebouwing een hogere woning te realiseren.
- c. Voor het perceel zijn geen welstandseisen van toepassing. Er gelden dus geen eisen ten aanzien van bouwstijl en uitstraling van de woning.
- d. De mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing buiten het bouwvlak zijn opgenomen in de planregels onder artikel 16.2.2.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.8 Dorpsstraat 26

### Samenvatting inspraakreactie

- a. In het pand Dorpsstraat 26 is Cursuscentrum De Smederij gevestigd. Insprekers willen de activiteiten op dit perceel uitbreiden met een bistro/restaurant en een ruimte voor het organiseren van feestelijke samenkomsten. De uitbreiding is een verrijking voor Cranendonck en draagt bij aan het waarborgen van het gezellige en levendige hart van Soerendonck. Het centrum wordt levendiger en de aantrekkingskracht wordt vergroot, wat goed is voor alle horeca. Er wordt geen nachtgelegenheid gerealiseerd. In 2002 gold voor het pand nog een horecabestemming, die onbedoeld is verwijderd ten behoeve van de huidige activiteiten. Insprekers verzoeken om de horecabestemming terug te brengen.
- b. Insprekers zijn voornemens om de huidige garage aan de zuidzijde van de woning te verbouwen tot een praktijk-/vergaderruimte en zijn van mening dat dit past binnen het bestemmingsplan. Als dit niet het geval is, verzoeken zij om dit alsnog mogelijk te maken.

### Beantwoording inspraakreactie

- a. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden van De Smederij met een horecavoorziening betekent een versterking van het horeca-aanbod in het centrum van Soerendonck. Toevoeging van een bistro/restaurant op deze locatie, eventueel in combinatie met zaalverhuur, heeft een versterking van het centrum tot gevolg en vergroot de levendigheid van het dorp. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden is daarom niet bezwaarlijk. De activiteiten zullen plaatsvinden als aanvulling op de activiteiten van het cursuscentrum en vinden plaats binnen de huidige bebouwing. Het initiatief heeft daarom slechts een beperkte ruimtelijke impact. Een bistro/restaurant valt op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in milieucategorie 1. Een dergelijke functie is ook uit oogpunt van milieuhinder goed inpasbaar in het centrum van Soerendonck. Gezien de centrale ligging in Soerendonck, direct naast het Jan Maasplein, zijn er uit oogpunt van verkeer en parkeren ook geen belemmeringen voor het initiatief. Er is daarom geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het initiatief. Het perceel waar De Smederij is gevestigd, heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden', waarbinnen (onder andere) een cursuscentrum en een logiesvoorziening zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor De Smederij opnieuw een gemengde bestemming opgenomen, waarbinnen naast het cursuscentrum ook een horecagelegenheid in horecacategorie 2 (bijvoorbeeld een restaurant, bistro of grand café), al dan niet in combinatie met zaalverhuur, wordt toegestaan.
- b. Zoals aangegeven onder a, wordt de bestemming van het perceel Dorpsstraat 26 in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. In die bestemming wordt – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – op het hele perceel het gebruik als cursuscentrum toegestaan. Verbouwing van de garage tot praktijk-/vergaderruimte behoort daarmee tot de mogelijkheden.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het perceel Dorpsstraat 26 wordt bestemd als 'Gemengd'. Het bouwvlak wordt niet gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.
- Regels: In de regels wordt de bestemming 'Gemengd' toegevoegd. Binnen deze bestemming worden een cursuscentrum, horeca in horecacategorie 2 (al dan niet in combinatie met zaalverhuur) en een woning toegestaan.
- Toelichting: In paragraaf 3.5 'Ontwikkelingen' wordt kort aandacht besteed aan de verruiming van de activiteiten van De Smederij. De onderbouwing die is opgesteld voor de beoogde verruiming van de gebruiksmogelijkheden wordt als bijlage opgenomen.

## 2.9 Heuvel 8b

### Samenvatting inspraakreactie

Op het perceel Heuvel 8b is geen bouwvlak ingetekend, waardoor er geen woning kan worden gerealiseerd. Het perceel leent zich, gezien de ligging tussen bebouwde percelen aan het bebouwingslint De Heuvel, goed voor de toevoeging van een woning. In het kader van de goedkeuringsprocedure van het geldende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' heeft de provincie Noord-Brabant in 2007 goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid die op dit perceel was opgenomen en heeft de provincie de raad verzocht een directe woonbestemming te overwegen. Deze overweging is nog onverminderd actueel. Feitelijk is ter plaatse van het perceel Heuvel 8b sprake van een gat in het lint. Het benutten van dit perceel is het schoolvoorbeeld van een goede inbreidingslocatie en er valt geen andere bestemming te verzinnen die past in de omgeving.

### Beantwoording inspraakreactie

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' was op het perceel Heuvel 8b een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toevoeging van één woning. Naar oordeel van Gedeputeerde Staten was onvoldoende gemotiveerd waarom op deze locatie geen directe bouwtitel was opgenomen, reden waarom goedkeuring is onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid en aan de raad in overweging is gegeven om alsnog een directe bouwtitel op te nemen. In de periode na 2007 is voor het betreffende perceel geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarin een nadere overweging heeft plaatsgevonden. Het verzoek om op deze locatie een woning toe te voegen, is daarom in het kader van het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' opnieuw beoordeeld.

Op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose en de regionale afspraken die op basis daarvan zijn gemaakt, is voor de gemeente Cranendonck sprake van een woningbehoefte van 680 nieuwe woningen in de periode tot 2025. In de gemeentelijke Woonvisie is bepaald dat 10% van de woningbehoefte in Soerendonk kan worden gerealiseerd. In Soerendonk is voor de periode tot 2025 dus sprake van een vraag van 68 woningen. In de beleidsnotitie 'Omdenken in Cranendonck' (vastgesteld in juni 2016) is de verdeling van de woningbehoefte opnieuw bezien, en is bepaald dat 12% van de woningbouwopgave in Soerendonk kan worden gerealiseerd. Daarmee komt het aantal te realiseren woningen in de periode tot 2025 op 81 stuks.

Op dit moment (peildatum 1 juni 2016) is in Soerendonk sprake van een harde plancapaciteit van 102 woningen. Dit betreft zowel woningen waarvoor een directe bouwtitel geldt, als woningen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Met de harde plancapaciteit wordt de vraag van 81 woningen tot 2025 dus ruimschoots overschreden. Met het toevoegen van extra woningen bovenop de bestaande planvoorraad wordt daarom zeer terughoudend omgegaan. Om die reden is in de Structuurvisie ook expliciet aangegeven dat geen nieuwe bouwprojecten worden opgepakt, maar dat er slechts ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen. Vanwege de afnemende woningbehoefte is het zaak om ook in het geval van dergelijke kleinschalige ontwikkelingen in te zetten op (woningbouw)projecten die een kwalitatieve bijdrage leveren. Er wordt daarom – naast het afronden van de harde plannen - ingezet op initiatieven die een kwaliteitsimpuls leveren, bijvoorbeeld door transformatie van een leegstand (winkel)pand naar een woning, of door sanering van een (hinderlijke) bedrijfslocatie. Het toelaten van een woning op het perceel Heuvel 8b heeft geen kwaliteitsimpuls tot gevolg. Om die reden wordt geen medewerking verleend aan het verzoek. De vigerende bestemming (een woonbestemming zonder bouwvlak) wordt daarom gehandhaafd.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.10 Meergezinswoningen

### Samenvatting inspraakreactie

In Soerendonk is een tekort aan wooneenheden voor ouderen. Naast de gebruikelijke huisvestingsmogelijkheden zou daarom ruimte moeten geboden voor meergezinshuizen: woningen ten behoeve van meerdere ouderen die besluiten om bij elkaar te gaan wonen, al dan niet met ondersteuning van buitenaf. De omschrijving van het begrip 'huishouden' maakt zo'n samenlevingsvorm onmogelijk. Het is wenselijk om initiatieven in de koop- of huurvariant mogelijk te maken, waarbij transformatie van gebouwen of realisatie van nieuwe gebouwen (met ruime slaap-/woonkamers, afzonderlijke badkamers, gezamenlijke of afzonderlijke keukens, algemene woonkamer/verblijfsruimten en een gezamenlijke logeer-/verpleegruimte) mogelijk is. Inspreker verzoekt om deze woonvorm, direct of via wijzigingsbevoegdheid, op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Soerendonk.

### Beantwoording inspraakreactie

In het bestemmingsplan is het volgende begrip voor 'huishouden' opgenomen: 'een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid'. In het begrip voor 'woning' is vervolgens bepaald dat in een woning één huishouden mag worden gehuisvest. Uit jurisprudentie blijkt dat, naast zelfstandige bewoning door een gezin, ook minder traditionele woonvormen zich met een algemene woonbestemming kunnen verdragen, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning en een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners. Deze verbondenheid dient verder te gaan dan alleen de wens om gezamenlijk te wonen: er dient bijvoorbeeld een gezamenlijk huishouden te worden gevoerd. De woonvorm die initiatiefnemer voorstelt, houdt het midden tussen een woongebouw met (zelfstandige) seniorenappartementen en een woon-/zorggebouw met onzelfstandige woonruimten en gemeenschappelijke voorzieningen. De ouderen die zich in zo'n pand zullen vestigen, zullen veelal hun eigen huishouding blijven voeren, waardoor geen sprake is van een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsvorm. Binnen één woning zouden in zo'n geval dus meerdere huishoudens worden gevestigd, wat ingevolge de planregels niet is toegelaten.

De begrippen voor 'huishouden' en 'woning' zijn juist in het bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in één woning meerdere huishoudens worden gevestigd, waarmee in feite sprake is van woningsplitsing of de omzetting van een zelfstandige woning in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Dit wordt niet wenselijk geacht, enerzijds gezien de mogelijke ruimtelijke gevolgen hiervan (bijvoorbeeld door een toename van de parkeerbehoefte) en anderzijds vanwege het gebrek aan woningbouwcapaciteit voor Soerendonk. Op dit moment zijn bij de gemeente geen concrete initiatieven bekend voor dergelijke alternatieve woonvormen. Gezien de mogelijke ruimtelijke impact van zo'n initiatief en de beperkingen die het gemeentelijk woningbouwprogramma met zich meebrengt, wordt het niet wenselijk geacht om dergelijke initiatieven op voorhand - rechtstreeks dan wel via een wijzigingsbevoegdheid - mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Initiatieven voor splitsing van woningen of voor nieuwbouw van woningen met meerdere (on)zelfstandige wooneenheden zullen afzonderlijk worden beoordeeld.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.11 Groenstraat, achter Dorpsstraat 40 (2)

### Samenvatting inspraakreactie

Op het perceel aan de Groenstraat (achter Dorpsstraat 40) is een bouwvlak opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Gezien de afmeting van het perceel en het bouwvlak is hier ook de bouw van een twee-onder-één-kapwoning voorstelbaar. Inspreker verzoekt om het plan aan te passen, zodat maximaal twee woningen kunnen worden gebouwd.

### Beantwoording inspraakreactie

Op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose en de regionale afspraken die op basis daarvan zijn gemaakt, is voor de gemeente Cranendonck sprake van een woningbehoefte van 680 nieuwe woningen in de periode tot 2025. In de gemeentelijke Woonvisie is bepaald dat 10% van de woningbehoefte in Soerendonk kan worden gerealiseerd. In Soerendonk is voor de periode tot 2025 dus sprake van een vraag van 68 woningen. In de beleidsnotitie 'Omdenken in Cranendonck' (vastgesteld in juni 2016) is de verdeling van de woningbehoefte opnieuw bezien, en is bepaald dat 12% van de woningbouwopgave in Soerendonk kan worden gerealiseerd. Daarmee komt het aantal te realiseren woningen in de periode tot 2025 op 81 stuks.

Op dit moment (peildatum 1 juni 2016) is in Soerendonk sprake van een harde plancapaciteit van 102 woningen. Dit betreft zowel woningen waarvoor een directe bouwtitel geldt, als woningen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Met de harde plancapaciteit wordt de vraag van 81 woningen tot 2025 dus ruimschoots overschreden. Met het toevoegen van extra woningen bovenop de bestaande planvoorraad wordt daarom zeer terughoudend omgegaan. Om die reden is in de Structuurvisie ook expliciet aangegeven dat geen nieuwe bouwprojecten worden opgepakt, maar dat er slechts ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen. Vanwege de afnemende woningbehoefte is het zaak om ook in het geval van dergelijke kleinschalige ontwikkelingen in te zetten op (woningbouw)projecten die een kwalitatieve bijdrage leveren. Er wordt daarom – naast het afronden van de harde plannen - ingezet op initiatieven die een kwaliteitsimpuls leveren, bijvoorbeeld door transformatie van een leegstand (winkel)pand naar een woning, of door sanering van een (hinderlijke) bedrijfslocatie. Het toelaten van een extra woning op het perceel aan de Groenstraat heeft geen kwaliteitsimpuls tot gevolg. Om die reden wordt geen medewerking verleend aan het verzoek. De bestaande bouwtitel wordt – net als de overige bestaande bouwtitels in Soerendonk – overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar een extra woning worden niet toegestaan.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.12 Molenheide 9

### Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om een bouwplan voor vervangende nieuwbouw van de woning aan de Molenheide 9 mee te nemen in het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bouwvlak wat verder naar voren op het perceel worden gelegd. Op die manier ontstaat op het perceel een grotere achtertuin en komt de gevel van de woningen meer in lijn met de naastgelegen woningen te staan. Door de vorm van het perceel zijn er aan de voorzijde van het perceel mogelijkheden om een bredere woning te bouwen.

### Beantwoording inspraakreactie

In stedenbouwkundig opzicht is het naar voren verplaatsen van de woning goed voorstelbaar. De woning staat nu wat verder naar achteren dan de naastgelegen woningen en door verplaatsing komt de rooilijn van de woningen meer in één lijn te liggen. Omdat de woning in de akoestische onderzoekzone van verschillende wegen ligt, is voor de verplaatsing van het bouwvlak een akoestisch onderzoek verricht. Uit het onderzoek is gebleken dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor verplaatsing van het bouwvlak. Wel dient een hogere waardeprocedure te worden doorlopen.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het bouwvlak op het perceel Molenheide 9 wordt overeenkomstig het verzoek van inspreker verschoven richting de weg. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt overeenkomstig aangepast.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: In paragraaf 3.5 'Ontwikkelingen' wordt kort aandacht besteed aan de verplaatsing van het bouwvlak. Het akoestisch onderzoek wordt als bijlage opgenomen.