

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 25 augustus 2016 tot en met 5 oktober 2016 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 13 zienswijzen ontvangen. Het waterschap heeft geen zienswijze ingediend, maar per brief laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de reclamanten, 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.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden gedaan.

Bijlage:

Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding De Smederij, T.Schulpen, adviseur omgevingsrecht

2 Zienswijzen

2.1 Heuvel 8b

Samenvatting zienswijze

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. 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. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling, terwijl niemand is gebaat bij een braakliggend perceel. Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend met als doel om op het perceel de bouw van een woning mogelijk te maken.

In de beantwoording van de inspraakreactie heeft het college naar oordeel van reclamant onvoldoende oog voor de bijzondere omstandigheid op het perceel:

- a. De Heuvel is een lange straat, waarbij op vrijwel alle percelen een woning staat. Wanneer de grond eigenlijk nergens voor kan worden gebruikt, dreigt het gevaar dat het perceel minder goed onderhouden wordt.
- b. Daarnaast is aan de eigenaar van het perceel altijd voorgehouden dat er een woning kan worden gebouwd. Dit blijkt onder andere uit een brief van 29 juli 1981 aan een eerdere eigenaar van het perceel.
- c. Recent zijn op het perceel Heuvel 20b, 22 en 24 drie bouwvlakken aangewezen, waardoor woonhuizen zijn mogelijk gemaakt. Het is niet meer dan logisch om ook op het perceel 8b een bouwvlak toe te kennen. Het uitblijven daarvan is strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

Beantwoording zienswijze

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 expliciet aangegeven dat geen nieuwe bouwprojecten worden opgepakt, maar dat er slechts ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen.

Op het perceel Heuvel 8b is geen sprake van een (geheel) nieuw bouwproject. Op het perceel was in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van één woning. Deze wijzigingsbevoegdheid is vervallen door het onthouden van goedkeuring van Gedeputeerde Staten in 2007, maar er is op dit moment geen reden om de wijzigingsbevoegdheid niet terug te brengen. In het bestemmingsplan wordt daarom aan het perceel Heuvel 8b een wijzigingsbevoegdheid toegekend ten behoeve van de bouw van één woning.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het perceel Heuvel 8b wordt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' opgenomen.

- Regels: In de algemene wijzigingsregels wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' de bouw van één woning mogelijk maakt.

2.2 Dorpsstraat 26 (1)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de gebruiksmogelijkheden van De Smederij (Dorpsstraat 26) niet te verruimen met horecacategorie 2, al dan niet in combinatie met zaalverhuur. Daarvoor worden de volgende argumenten gegeven.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is gesteld dat een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van De Smederij (Dorpsstraat 26) de levendigheid vergroot. Reclamant vraagt zich af waar dat op is gebaseerd.
- b. In het dorp zijn verschillende horecagelegenheden aanwezig die zich richten op hetgeen waar De Smederij zich ook op wil gaan richten. Gesteld wordt dat de verruiming leidt tot versterking van het horeca-aanbod. De vraag is echter of de horecabranche wel behoefte heeft aan een versterking, nu er al twee horecapanden leegstaan.
- c. Gesteld wordt dat er uit oogpunt van verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn vanwege de ligging naast het Jan Maasplein. Andere horecagelegenheden dienden parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Is onderzocht over het Jan Maasplein beschikt over voldoende parkeergelegenheid?
- d. Er is niet ingegaan op de verkeersveiligheid en verkeersaantrekkende werking als een cursuscentrum en horeca in categorie 2 wordt toegestaan.
- e. In een eerdere brief is verwezen naar 'kleinschalige' zaalhuur, maar in het bestemmingsplan wordt enkel verwezen naar zaalverhuur.
- f. Er zou zich door verruiming van de gebruiksmogelijkheden geluidsoverlast voor kunnen doen in en rond De Smederij en rond het Jan Maasplein.
- g. De leegstaande horeca wil men verhuren. Dat zal er niet gemakkelijker op worden.

Beantwoording zienswijze

In verband met de beoogde functieverruiming van De Smederij is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is ingegaan op het initiatief, de inpasbaarheid daarvan en de relatie met het geldende beleid en de relevante milieuaspecten. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en is tevens als bijlage aan deze nota zienswijzen toegevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op diverse aspecten die reclamant aanhaalt. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven.

- a. In algemene zin leiden niet-woonfuncties zoals detailhandel en horeca tot levendigheid in (het centrum van) een stad of dorp. De Smederij fungeert nu als cursuscentrum en wordt slechts bezocht door mensen die hier een cursus volgen. Door verruiming van de gebruiksmogelijkheden naar horeca categorie 2 (restaurant of bistro) wordt De Smederij ook aantrekkelijk voor bewoners van Soerendonk en voor toeristen/passanten. De locatie, in het hart van Soerendonk, leent zich goed voor de toevoeging van een horecafunctie.
- b. De functieverruiming van De Smederij is een toevoeging aan het bestaande horeca-aanbod in Soerendonk. De Smederij richt zich – in lijn met het bestaande cursuscentrum – hoofdzakelijk op publiek dat een bewuste keuze maakt. In het bestemmingsplan kan dat echter niet worden vastgelegd, anders dan door de horecacategorie te beperken tot categorie 2 (maaltijd- en logiesverstrekkers): een café/bar, cafetaria of discotheek zijn op deze locatie dus niet toegestaan. Uit ruimtelijk en functioneel opzicht zijn er, gezien de ligging van het perceel in het hart van Soerendonk, geen bezwaren tegen de vestiging van een bistro/restaurant, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, op deze locatie. Een bestemmingsplan heeft niet tot doel om marktwerking te reguleren dan wel de (concurrentie)belangen van andere horecagelegenheden te beschermen. Gezien de beoogde bedrijfsvoering van De Smederij, in combinatie met het kleinschalige karakter, is de verwachting dat de effecten op de bestaande horeca beperkt zullen zijn.
- c. Op het perceel van De Smederij is slechts zeer beperkt mogelijkheid voor de aanleg van extra parkeerplaatsen, aangezien het perceel vrijwel volledig is bebouwd en de bebouwing relatief dicht op de straat staat. Er zouden mogelijk enkele parkeerplaatsen op het terrein kunnen worden toegevoegd, maar dat zou ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit omdat de parkeerplaatsen dan aan de voorzijde van de bebouwing zouden moeten worden gerealiseerd. In de huidige situatie wordt voor het cursuscentrum ook niet op eigen terrein geparkeerd, maar wordt gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De toevoeging van horeca leidt tot een beperkte toename van de parkeerbehoefte, enerzijds omdat het een klein-

schalig initiatief betreft, anderzijds omdat – als de horeca in bedrijf is – niet gelijktijdig cursussen zullen worden gegeven. De extra parkeerbehoefte kan worden opgevangen op het naastgelegen Jan Maasplein. Uit onderzoek naar de huidige benutting van het parkeerterrein (zie de ruimtelijke onderbouwing) is gebleken dat er ruim voldoende capaciteit aanwezig is om de beperkte toename te ondervangen.

- d. De Dorpsstraat is een erftoegangsweg. Een gemiddelde erftoegangsweg heeft een capaciteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Momenteel rijden er op de Dorpsstraat circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal, zodat nog sprake is van een behoorlijke 'restcapaciteit'. De nieuwe ontwikkeling heeft slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking, die prima kan worden afgewikkeld over de Dorpsstraat. Overigens is de gemeente voornemens om de Maarheezerweg en de Molenheide de komende jaren in te richten als 60 km/h-wegen. Deze herinrichting zal tot gevolg hebben dat minder doorgaand verkeer via Soerendonk rijdt, waardoor de verkeersintensiteit op de wegen in Soerendonk verder af zal nemen. Het (extra) verkeer van en naar De Smederij bestaat bovendien vrijwel uitsluitend uit personenauto's. Het extra verkeer gaat, gezien de beperkte hoeveelheid, op in het huidige verkeersbeeld. De verkeersveiligheid wordt dan ook niet beïnvloed.
- e. In het ontwerpbestemmingsplan was voor de horecafunctie geen maximum oppervlakte opgenomen. In theorie kon daardoor het hele bouwvlak (circa 475 m²) worden benut voor horeca. De horecafunctie zal echter een bruto vloeroppervlak van maximaal 200 m² hebben. Omdat ook in de ruimtelijke onderbouwing (voor onder andere verkeer/parkeren) is uitgegaan van deze oppervlakte, wordt in het bestemmingsplan een gebruiksregel toegevoegd die de oppervlakte van de horeca (inclusief zaalverhuur) beperkt tot 200 m² bvo.
- f. Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing is een restaurant/bistro (al dan niet in combinatie met zaalverhuur) op grond van de VNG-brochure in te delen in milieucategorie 1. De milieuhinder van dergelijke bedrijfsactiviteiten is zo beperkt dat in een 'gemengd gebied' (zoals het centrum van Soerendonk) volstaan kan worden met een afstand van 0 meter tussen dergelijke functies en omringende woningen. Geluidhinder is namelijk niet te verwachten. Een restaurant/bistro is uit oogpunt van milieuhinder dan ook goed inpasbaar op deze locatie.
- g. Zoals aangegeven onder b heeft een bestemmingsplan niet tot doel om marktwerking te reguleren dan wel de (concurrentie)belangen van andere horecagelegenheden te beschermen. Daaraan kan nog worden toegevoegd dat het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Horeca' een afwijkingsmogelijkheid bevat die omzetting van de horeca-activiteit naar een woning mogelijk maakt. Indien zich voor een horecapand geen nieuwe invulling met horeca aandient, bestaat omzetting naar wonen dus tot de mogelijkheden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Regels: In de bestemming 'Gemengd' wordt een gebruiksregel toegevoegd, die het gebruik voor horecabedrijven uit categorie horeca 2, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, beperkt tot 200 m² bruto vloeroppervlak.
- Toelichting: De ruimtelijke onderbouwing voor De Smederij wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

2.3 Dorpsstraat 26 (2)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de gebruiksmogelijkheden van De Smederij (Dorpsstraat 26) niet te verruimen met horecacategorie 2, al dan niet in combinatie met zaalverhuur. Daarvoor worden de volgende argumenten gegeven.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is gesteld dat een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van De Smederij (Dorpsstraat 26) de levendigheid vergroot. Reclamant vraagt zich af waar dat op is gebaseerd. Reclamant is van mening dat andere horecabedrijven in gevaar komen, aangezien er sprake zal zijn van verzadiging en dus van minder inkomsten.
- b. In het dorp zijn verschillende horecagelegenheden aanwezig die zich richten op hetgeen waar De Smederij zich ook op wil gaan richten. Gesteld wordt dat de verruiming leidt tot versterking van het horeca-aanbod. De vraag is echter of de horecabranche wel behoefte heeft aan een versterking, nu er al twee horecapanden leegstaan.
- c. In een eerdere brief is verwezen naar 'kleinschalige' zaalhuur, maar in het bestemmingsplan wordt enkel verwezen naar zaalverhuur.

Beantwoording zienswijze

In verband met de beoogde functieverruiming van De Smederij is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is ingegaan op het initiatief, de inpasbaarheid daarvan en de relatie met het geldende beleid en de relevante milieuaspecten. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en is tevens als bijlage aan deze nota zienswijzen toegevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op diverse aspecten die reclamant aanhaalt. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven.

- a. In algemene zin leiden niet-woonfuncties zoals detailhandel en horeca tot levendigheid in (het centrum van) een stad of dorp. De Smederij fungeert nu als cursuscentrum en wordt slechts bezocht door mensen die hier een cursus volgen. Door verruiming van de gebruiksmogelijkheden naar horeca categorie 2 (restaurant of bistro) wordt De Smederij ook aantrekkelijk voor bewoners van Soerendonk en voor toeristen/passanten. De locatie, in het hart van Soerendonk, leent zich goed voor de toevoeging van een horecafunctie. Een bestemmingsplan heeft niet tot doel om marktwerking te reguleren dan wel de (concurrentie)belangen van andere horecagelegenheden te beschermen. Gezien de beoogde bedrijfsvoering van De Smederij, in combinatie met het kleinschalige karakter, is de verwachting dat de effecten op de bestaande horeca beperkt zullen zijn.
- b. De functieverruiming van De Smederij is een toevoeging aan het bestaande horeca-aanbod in Soerendonk. De Smederij richt zich – in lijn met het bestaande cursuscentrum – hoofdzakelijk op publiek dat een bewuste keuze maakt. In het bestemmingsplan kan dat echter niet worden vastgelegd, anders dan door de horecacategorie te beperken tot categorie 2 (maaltijd- en logiesverstrekkers): een café/bar, cafetaria of discotheek zijn op deze locatie dus niet toegestaan. Uit ruimtelijk en functioneel opzicht zijn er, gezien de ligging van het perceel in het hart van Soerendonk, geen bezwaren tegen de vestiging van een bistro/restaurant, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, op deze locatie. Een bestemmingsplan heeft niet tot doel om marktwerking te reguleren dan wel de (concurrentie)belangen van andere horecagelegenheden te beschermen. Gezien de beoogde bedrijfsvoering van De Smederij, in combinatie met het kleinschalige karakter, is de verwachting dat de effecten op de bestaande horeca beperkt zullen zijn.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan was voor de horecafunctie geen maximum oppervlakte opgenomen. In theorie kon daardoor het hele bouwvlak (circa 475 m²) worden benut voor horeca. De horecafunctie zal echter een bruto vloeroppervlak van maximaal 200 m² hebben. Omdat ook in de ruimtelijke onderbouwing (voor onder andere verkeer/parkeren) is uitgegaan van deze oppervlakte, wordt in het bestemmingsplan een gebruiksregel toegevoegd die de oppervlakte van de horeca (inclusief zaalverhuur) beperkt tot 200 m² bvo.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Regels: In de bestemming 'Gemengd' wordt een gebruiksregel toegevoegd, die het gebruik voor horecabedrijven uit categorie horeca 2, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, beperkt tot 200 m² bruto vloeroppervlak.

- Toelichting: De ruimtelijke onderbouwing voor De Smederij wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

2.4 Dorpsstraat 26 (3)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de gebruiksmogelijkheden van De Smederij (Dorpsstraat 26) niet te veruimen met horecacategorie 2, al dan niet in combinatie met zaalverhuur. Daarvoor worden de volgende argumenten gegeven.

- a. Gesteld is dat er door de functieverruiming van De Smederij (Dorpsstraat 26) geen probleem is vanwege het aspect verkeer en parkeren. Reclamant is van mening dat er wel degelijk sprake zal zijn van meer verkeer en meer parkeerbewegingen. Het terras van de horecagelegenheid van reclamant ligt aan de toe- en afrit van het parkeerterrein. Er is in de huidige situatie al de nodige overlast voor bezoekers (onder andere vanwege uitlaatgassen), wat verergerd zal worden door de functieverruiming van De Smederij.
- b. Een nieuwe horecagelegenheid is naar mening van reclamant niet nodig voor de levendigheid van het dorp. Het huidige aanbod is voldoende, een extra horecagelegenheid zal daaraan niets toevoegen. Er staan twee horecapanden leeg, dus extra horeca aan de Dorpsstraat 26 is niet nodig.

Beantwoording zienswijze

In verband met de beoogde functieverruiming van De Smederij is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is ingegaan op het initiatief, de inpasbaarheid daarvan en de relatie met het geldende beleid en de relevante milieuaspecten. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en is tevens als bijlage aan deze nota zienswijzen toegevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op diverse aspecten die reclamant aanhaalt. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is niet gesteld dat er geen sprake is van meer verkeers- en meer parkeerbewegingen. Er is gesteld dat er uit oogpunt van verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor het initiatief. De Dorpsstraat is een erftoegangsweg. Een gemiddelde erftoegangsweg heeft een capaciteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Momenteel rijden er op de Dorpsstraat circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal, zodat nog sprake is van een behoorlijke 'restcapaciteit'. De nieuwe ontwikkeling heeft slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking, die prima kan worden afgewikkeld over de Dorpsstraat. Overigens is de gemeente voornemens om de Maarheezerweg en de Molenheide de komende jaren in te richten als 60 km/h-wegen. Deze herinrichting zal tot gevolg hebben dat minder doorgaand verkeer via Soerendonk rijdt, waardoor de verkeersintensiteit op de wegen in Soerendonk verder af zal nemen. Het (extra) verkeer van en naar De Smederij bestaat bovendien vrijwel uitsluitend uit personenauto's. Het extra verkeer gaat, gezien de beperkte hoeveelheid, op in het huidige verkeersbeeld. De verkeersveiligheid wordt dan ook niet beïnvloed.

De toevoeging van horeca leidt slechts tot een beperkte toename van de parkeerbehoefte, enerzijds omdat het een kleinschalig initiatief betreft, anderzijds omdat – als de horeca in bedrijf is – niet gelijktijdig cursussen zullen worden gegeven. De extra parkeerbehoefte kan worden opgevangen op het naastgelegen Jan Maasplein. Uit onderzoek naar de huidige benutting van het parkeerterrein (zie de ruimtelijke onderbouwing) is gebleken dat er ruim voldoende capaciteit aanwezig is om de beperkte toename op te vangen. Door de toename van de parkeerbehoefte zullen op het Jan Maasplein in beperkte mate extra verkeers- en parkeerbewegingen plaatsvinden. Er is echter geen sprake van grote hoeveelheden extra verkeer: de toename van verkeers- en parkeerbewegingen is beperkt, zodat niet of nauwelijks sprake is van merkbare effecten op het terras van reclamant. Bovendien wordt, zoals aangegeven in de toelichting, overals in Soerendonk voldaan aan de geldende eisen voor de luchtkwaliteit.

- b. In algemene zin leiden niet-woonfuncties zoals detailhandel en horeca tot levendigheid in (het centrum van) een stad of dorp. De Smederij fungeert nu als cursuscentrum en wordt slechts bezocht door mensen die hier een cursus volgen. Door verruiming van de gebruiksmogelijkheden naar horeca categorie 2 (restaurant of bistro) wordt De Smederij ook aantrekkelijk voor bewoners van Soerendonk en voor toeristen/passanten. De locatie, in het hart van Soerendonk, leent zich goed voor de toevoeging van een horecafunctie. Gezien de beoogde bedrijfsvoering van De Smederij, in combinatie met het kleinschalige karakter, is de verwachting dat de effecten op de bestaande horeca beperkt zullen zijn. De functieverruiming van De Smederij is een toevoeging aan het bestaande horeca-aanbod in Soerendonk. De Smederij

richt zich – in lijn met het bestaande cursuscentrum – hoofdzakelijk op publiek dat een bewuste keuze maakt. In het bestemmingsplan kan dat echter niet worden vastgelegd, anders dan door de horecacategorie te beperken tot categorie 2 (maaltijd- en logiesverstrekkers): een café/bar, cafetaria of discotheek zijn op deze locatie dus niet toegestaan. Uit ruimtelijk en functioneel opzicht zijn er, gezien de ligging van het perceel in het hart van Soerendonk, geen bezwaren tegen de vestiging van een bistro/restaurant, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, op deze locatie. Een bestemmingsplan heeft niet tot doel om marktwerking te reguleren dan wel de (concurrentie)belangen van andere horecagelegenheden te beschermen. Gezien de beoogde bedrijfsvoering van De Smederij, in combinatie met het kleinschalige karakter, is de verwachting dat de effecten op de bestaande horeca beperkt zullen zijn. Om het kleinschalige karakter te borgen, wordt de bruto vloeroppervlak van de horecafunctie in het bestemmingsplan gemaximeerd op 200 m².

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Regels: In de bestemming 'Gemengd' wordt een gebruiksregel toegevoegd, die het gebruik voor horecabedrijven uit categorie horeca 2, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, beperkt tot 200 m² bruto vloeroppervlak.
- Toelichting: De ruimtelijke onderbouwing voor De Smederij wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

2.5 Dorpsakkers (1)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn het er niet mee eens dat er in Dorpsakkers zoveel starterswoningen worden gebouwd. Er komt teveel verloop in de wijk, het huis van reclamanten zal in waarde dalen en er is altijd toegezegd dat naast de woning vrije kavels zouden komen.

Beantwoording zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsakkers' is op de gronden ten noordoosten van het perceel van reclamant (tussen de woning Dorpsakkers 17 en het blok met nieuw te bouwen woningen Dorpsakkers 39/41, met een 'uitstulping richting de Heuvel) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van die wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van maximaal 20 woningen. In de wijzigingsvoorwaarden is expliciet aangegeven dat hoofdgebouwen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. In het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is de wijzigingsbevoegdheid omgezet in een directe bouwtitel. Daarbij is het aantal woningen in het wijzigingsgebied teruggebracht van maximaal 20 stuks tot maximaal 16 stuks: maximaal 2 woningen aan de zijde van de Heuvel en maximaal 14 woningen aan de zijde van de Dorpsakkers. De overige regels die als wijzigingsvoorwaarde waren opgenomen (goot en bouwhoogte 7/10 meter, voorgevel op minimaal 4 meter van de weg, diepte van de woning maximaal 15 meter) zijn overgenomen in het plan door het toekennen van een bouwvlak met een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte.

De 14 woningen aan de Dorpsakkers mogen worden gebouwd in een bouwvlak dat evenwijdig aan de weg Dorpsakkers en op een afstand van 4 meter van die weg ligt. Overeenkomstig de 'standaard' regels van de bestemming 'Wonen' ligt dit bouwvlak op 3 meter van de perceelsgrens van het perceel van reclamant. De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen bedragen 7 respectievelijk 10 meter. In het bouwvlak is geen woningtypologie voorgeschreven. Binnen het bouwvlak kunnen namelijk verschillende invullingen tot stand komen die in ruimtelijk opzicht goed aansluiten bij het overige deel van Dorpsakkers. Die invulling kan (deels) bestaan uit aaneengebouwde (starters)woningen, maar ook uit twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen. Uit ruimtelijk oogpunt wordt het niet noodzakelijk geacht om de typologie vast te leggen: een invulling met aaneengebouwde woningen is hier in ruimtelijk opzicht evengoed passend als een invulling met vrijstaande woningen. In het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie 2012-2020 en beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck') is bepaald dat bij 30% van de nieuwe woningen als sociale woning moeten worden gebouwd. In Soerendonk is Dorpsakkers hiervoor de meest geschikte locatie. Realisering van sociale woningen (bijvoorbeeld in de vorm van starterswoningen) is dan ook wenselijk. Reclamant geeft aan dat met starterswoningen sprake zou zijn van meer verloop in de wijk. Dit kan geen reden zijn om starterswoningen uit te sluiten: dergelijke woningen passen juist prima in een woonbuurt als Dorpsakkers. Als reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt, geldt daarvoor de planschaderegeling zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. De (financiële) uitvoerbaarheid van Dorpsakkers komt hiermee niet in het geding.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Dorpsakkers (2)

Samenvatting zienswijze

De ontwikkelaar wil 16 woningen bouwen tussen de woningen Dorpsakkers 17 en 43. Het blok van twee woningen (Dorpsakkers 41 en 39) past prima in het straatbeeld. Tussen dit blok en de woning Dorpsakkers 17 wil men nu 14 woningen situeren. Dit zijn 4 woningen meer dan in het bestaande plan, bovendien zijn plaats en maatvoering van het bouwvlak veranderd. Reclamant ziet geen voordelen in het toevoegen van vier extra woningen. Als ruimere woningen worden gebouwd, komen er kleinere woningen en starterswoningen vrij. De aanpassingen aan de binnenring van de Dorpsakkers en Reumer zijn ook uitsluitend in het voordeel van de projectontwikkelaar.

Beantwoording zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsakkers' is op de gronden ten zuiden van het perceel van reclamant (tussen de woning Dorpsakkers 17 en het blok met nieuw te bouwen woningen Dorpsakkers 39/41, met een 'uitstulping richting de Heuvel) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van die wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van maximaal 20 woningen. In de wijzigingsvoorwaarden is expliciet aangegeven dat hoofdgebouwen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. In het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is de wijzigingsbevoegdheid omgezet in een directe bouwtitel. Daarbij is het aantal woningen in het wijzigingsgebied teruggebracht van maximaal 20 stuks tot maximaal 16 stuks: maximaal 2 woningen aan de zijde van de Heuvel en maximaal 14 woningen aan de zijde van de Dorpsakkers. Er is dus geen sprake van het toevoegen van 4 woningen, maar juist van het (ten opzichte van de wijzigingsvoorwaarden) verminderen met 4 woningen. De overige regels die als wijzigingsvoorwaarde waren opgenomen (goot en bouwhoogte 7/10 meter, voorgevel op minimaal 4 meter van de weg, diepte van de woning maximaal 15 meter) zijn overgenomen in het plan door het toekennen van een bouwvlak met een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte. Het bouwvlak wordt dus, anders dan reclamant veronderstelt, niet verplaatst: het betreft een nieuw bouwvlak, dat voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en waarbinnen dezelfde bouwregels gelden als voor de overige woningen in Soerendonk.

De 14 woningen aan de Dorpsakkers mogen worden gebouwd in een bouwvlak dat evenwijdig aan de weg Dorpsakkers en op een afstand van 4 meter van die weg ligt. De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen bedragen 7 respectievelijk 10 meter. In het bouwvlak is geen woningtypologie voorgeschreven. Binnen het bouwvlak kunnen namelijk verschillende invullingen tot stand komen die in ruimtelijk opzicht goed aansluiten bij het overige deel van Dorpsakkers. Die invulling kan (deels) bestaan uit aaneengebouwde (starters)woningen, maar ook uit twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen. Uit ruimtelijk oogpunt wordt het niet noodzakelijk geacht om de typologie vast te leggen: een invulling met aaneengebouwde woningen is hier in ruimtelijk opzicht evengoed passend als een invulling met vrijstaande woningen. In het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie 2012-2020 en beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck') is bepaald dat bij 30% van de nieuwe woningen als sociale woning moeten worden gebouwd. In Soerendonk is Dorpsakkers hiervoor de meest geschikte locatie. Realisering van sociale woningen (bijvoorbeeld in de vorm van starterswoningen) is dan ook wenselijk. Dit streven is reden geweest om ook aan de 'binnenring' op een aantal locaties enkele woningen extra mogelijk te maken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 Molenheide 9

Samenvatting zienswijze

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak op het perceel Molenheide 9 naar voren verplaatst, om de herbouw van de woning verder voorop het perceel mogelijk te maken. De woning die reclamant wil bouwen past gezien de voorgevelbreedte van 13,6 meter echter niet in het nieuwe bouwvlak. Reclamant verzoekt daarom om het bouwvlak nog verder naar voren te verplaatsen. Omdat het perceel aan de wegzijde breder wordt, blijft de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen daarmee 3 meter (oostzijde) respectievelijk 4,5 meter (westzijde) bedragen.

Beantwoording zienswijze

In het nieuwe voorstel staat de voorgevel van de nieuwe woning nog altijd achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning Molenheide 7. In stedenbouwkundig opzicht is het naar voren verplaatsen van het bouwvlak dan ook verantwoord. Uit een aanpassing van het akoestisch onderzoek is bovendien gebleken dat deze verplaatsing uit akoestisch oogpunt niet op bezwaren stuit.

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.
- Toelichting Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2.8 Heuvel 22

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben bezwaar tegen het huidige bouwvlak op het perceel Heuvel 22 in Soerendonk. Het bouwvlak ligt verder naar achter dan wenselijk, waardoor de gewenste woning (een pand met de afmetingen van de oorspronkelijke woning) niet kan worden gerealiseerd. Reclamanten verzoeken het bouwvlak naar voren te verplaatsen en ruimte te blijven bieden voor drie wooneenheden.

Beantwoording zienswijze

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk' waren voor de ontwikkelingslocatie Heuvel 22 de bouwvlakken en bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24, Soerendonk' opgenomen. In het bouwvlak ter plaatse van de voormalige boerderij mochten 2 woningen worden gebouwd, in het bouwvlak ten zuiden daarvan 3 woningen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft een aanpassing plaatsgevonden, waarbij het bouwvlak ter plaatse van de voormalige boerderij (Heuvel 22) naar achter is verschoven en het aantal woningen is 'omgedraaid': 3 stuks in het bouwvlak ter plaatse van de voormalige boerderij en 2 woningen in het bouwvlak ten zuiden daarvan. Er is in stedenbouwkundig opzicht geen bezwaar om het bouwvlak op het perceel Heuvel 22 naar voren te schuiven en daarin het aantal woningen (3 stuks) uit het ontwerpbestemmingsplan te handhaven.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het bouwvlak op het perceel Heuvel 22 (ter plaatse van de voormalige boerderij) wordt overeenkomstig het verzoek van reclamant verschoven richting de weg. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt overeenkomstig aangepast. Het maximum aantal wooneenheden in dit bouwvlak (3 stuks) blijft ongewijzigd.

2.9 Molenheide 12a

Samenvatting zienswijze

Reclamanten verzoeken om aanpassing van het bouwvlak op het perceel Molenheide 12a (hoek Molenheide/Kluttershoek), zodat het mogelijk wordt om hier een levensloopbestendige woning - volledig op de begane grond - te realiseren.

Beantwoording zienswijze

Er is in stedenbouwkundig opzicht geen bezwaar tegen een beperkte vergroting van het bouwvlak op het perceel Molenheide 12a, mits aan de zijde van de Kluttershoek een voldoende brede tuin overblijft. Het bouwvlak wordt, overeenkomstig het verzoek van reclamanten, in oostelijke richting vergroot. Aan de zijde van de Kluttershoek blijft een strook grond met een breedte van 5 meter bestemd als 'Tuin'.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het bouwvlak op het perceel Molenheide 12a wordt overeenkomstig het verzoek van reclamanten in oostelijke richting vergroot. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt overeenkomstig aangepast, waarbij aan de zijde van de Kluttershoek een 5 meter brede tuinbestemming overblijft.

2.10 Zitterd 20 (1)

Samenvatting zienswijze

Reclamant is afgelopen zomer begonnen met de voorbereiding om in 2017 op een perceel aan het oude karrenspoor 'De Stallekes' een wijngaard aan te planten. In verband daarmee wil reclamant aan de Zitterd 20 een wijnhuis realiseren. De woning op het perceel zal – na verbouwing – privé worden bewoond. De garage en loods worden verbouwd tot wijnmakerij, wijnopslag/berging en proeflokaal/cursusruimte (voor circa 20 personen). Het doel is om de wijngaard en het wijnhuis verder te ontwikkelen tot kleinschalig wijnbouwbedrijf. Het doel van de zienswijze is om te toetsen of het voornemen past binnen de kaders die de gemeente Cranendonck stelt. Bij een positief resultaat zal een gedetailleerd plan worden uitgewerkt, met tekeningen en milieurapportage.

Beantwoording zienswijze

De realisering van een kleinschalig wijnbouwbedrijf met proeflokaal/cursusruimte, in combinatie met de woonfunctie, wordt beschouwd als een passende ontwikkeling in Soerendonk. Indien wordt aangetoond dat het initiatief in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht inpasbaar is op deze locatie, bestaat dan ook de bereidheid om hier medewerking aan te verlenen. Voorwaarde daarvoor is onder andere dat geen zelfstandige horecagelegenheid ontstaat, maar dat sprake is (en blijft) van een kleinschalige activiteit, die zich goed verdraagt met de woonbebouwing aan de Zitterd. Om het initiatief mogelijk te maken, dient te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen. Op dit moment kan de gewenste activiteit nog niet worden toegestaan, enerzijds omdat het perceel niet in eigendom is van reclamant en de huidige eigenaren niet het voornemen hebben om een wijnbouwbedrijf te realiseren, anderzijds omdat op dit moment de ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid nog niet is aangetoond. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.11 Zitterd 20 (2)

Samenvatting zienswijze

Het perceel Zitterd 20 is enige tijd geleden te koop aangeboden. Bij aftasting van de markt bleek geen interesse in het grote perceel. Daarom is het noodzakelijk om het perceel te splitsen en ten zuiden van de bestaande woning een nieuwe woning toe te kunnen voegen. De bouw van een vrijstaande woning past in het straatbeeld en binnen het provinciale beleid 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. In het verleden is de toezegging gedaan dat de locatie is aangemerkt als bouwlocatie. Aangezien de toezegging nooit schriftelijk is ingetrokken, gaat reclamant er vanuit dat die nog steeds geldig is. Reclamant verzoekt daarom om een extra bouwvlak voor één woning toe te voegen.

Beantwoording zienswijze

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 expliciet aangegeven dat geen nieuwe bouwprojecten worden opgepakt, maar dat er slechts ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen.

Op het perceel Zitterd 20 is geen sprake van een (geheel) nieuw bouwproject. In de beantwoording van de zienswijze die is ingediend tegen het huidige bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is in 2006 namelijk gesteld dat de gemeente op termijn bereid is om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning. Op dit moment is geen sprake van een concreet bouwplan, zodat de ruimtelijke inpasbaarheid niet kan worden beoordeeld en er onvoldoende inzicht is in de relevante milieuaspecten. In het bestemmingsplan wordt daarom aan het zuidelijk deel van het perceel Zitterd 20 - dat inmiddels kadastraal is afgesplitst - een wijzigingsbevoegdheid toegekend ten behoeve van de bouw van één woning.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het zuidelijk deel van het perceel Zitterd 20 wordt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 5' opgenomen.
- Regels: In de algemene wijzigingsregels wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 5' de bouw van één woning mogelijk maakt.

2.12 Dorpsstraat 55

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om op het perceel Dorpsstraat 55 een grotere oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen toe te staan. Op het perceel zijn, naast het hoofdgebouw, vier bijgebouwen aanwezig: twee bijgebouwen die zijn vergund (oppervlakte 81 respectievelijk 49 m²), één bijgebouw dat als vergunningvrij wordt aangemerkt (oppervlakte 30 m²) en een vierde bijgebouw met een oppervlakte van 67 m² (een carport met rookruimte). Dit laatste bouwwerk is zonder vergunning gebouwd, in strijd met het vigerende bestemmingsplan en de regels voor vergunningvrij bouwen. De totale oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen op het perceel bedraagt 227 m², op een perceel van 2.910 m². Het achtererfgebied is voor minder dan 15% bebouwd.

Voor het initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is en dat de beleidskaders op rijks- en provinciaal niveau niet van toepassing zijn. Ook de Strategische Visie Cranendonck 2009-2024 en de Structuurvisie 2024 verzetten zich niet tegen de ontwikkeling. In de strategische visie is aangegeven dat maatwerk bij het tekenen van individuele bouwvlakken van belang wordt geacht en blijkens de structuurvisie ligt het perceel in/aan het dorpshart en een op te waarderen dorpslint. Daarnaast is een doelstelling (ook in de Woonvisie) om ouderen langer in hun eigen woning te laten wonen. De kleinschalige ontwikkeling sluit aan op deze belangen, omdat de gebruikswaarde van de woning wordt vergroot en in de toekomst ruimte geboden wordt voor mantelzorg. Ook de toegepaste materialen van het bijgebouw passen in de ambities voor duurzaamheid en de beoogde kwaliteitsslag. Reclamant verzoekt dan ook om op het perceel een totale oppervlakte aan bijgebouwen van 250 m² toe te staan.

Beantwoording zienswijze

De gemeente Cranendonck hanteert een uniform beleid voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Dit beleid is het uitgangspunt voor alle nieuwe bestemmingsplannen en wordt ook gehanteerd als toetsingskader voor bouwaanvragen die afwijken van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Kom Soerendonck' is deze actuele regeling voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen overgenomen. In artikel 17.2.2 is een gestaffelde regeling opgenomen, die tot gevolg heeft dat op grotere percelen meer bijgebouwen mogen worden gebouwd dan op kleinere percelen. Het gegeven dat aan de Dorpsstraat 55 sprake is van een relatief groot perceel, betekent dus niet dat de bijgebouwenregeling dan niet toereikend zou zijn: bij percelen groter dan 2.000 m² is op grond van het bestemmingsplan buiten het bouwvlak maximaal 120 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze oppervlakte is – ook op grotere percelen – ruimschoots toereikend voor normaal woongebruik.

Daarbij komt dat deze oppervlakte uitsluitend geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die binnen het bouwvlak staan tellen niet mee voor de oppervlaktebepaling (hier mag immers ook een hoofdgebouw worden gebouwd). Het bouwvlak rond de woning Dorpsstraat 55 heeft een diepte van 15 meter (standaarddiepte voor vrijstaande woningen), terwijl de woning zelf circa 9 meter diep is. Binnen het bouwvlak zijn dus nog ruime mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing. Tenslotte geldt de regeling voor vergunningvrij bouwen, die op dit perceel in het bebouwingsgebied conform bijlage II van het Bor maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toestaat. Op basis van het gemeentelijk beleid geldt deze 150 m² bij percelen groter dan 2.000 m² als absolute bovengrens van hetgeen planologisch (via omgevingsvergunning voor strijdig gebruik) kan worden toegestaan.

Resumerend kan worden gesteld dat op het perceel Dorpsstraat 55 ruime mogelijkheden bestaan voor het realiseren van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In de situatie voordat de carport met rookersruimte werd opgericht, bevond zich op het perceel reeds 160 m² aan bijgebouwen, waarmee de maximale oppervlakte zoals toegestaan in het bestemmingsplan én de maximum oppervlakte voor vergunningvrij bouwen conform het huidige Bor al werd overschreden. Er is in dit geval geen reden om op het betreffende perceel meer toe te staan dan conform het gemeentelijk beleid op woonpercelen kan worden toegelaten: het toelaten van een grotere

oppervlakte aan bebouwing is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en kan precedentwerking tot gevolg hebben. Daarom is een handhavingstraject gestart tegen de zonder vergunning gebouwde carport met rokersruimte. Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' wordt in lijn hiermee niet aangepast.

In zijn zienswijze benoemt reclamant verschillende redenen waarom in dit geval de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zou moeten worden vergroot. Geen van de argumenten is echter voldoende steekhoudend om meer bijgebouwen toe te laten dan op andere percelen in Soerendonk. Het beleid dat reclamant aanhaalt betreft algemene (provinciale en gemeentelijke) beleidsregels, die geen uitspraken doen over de oppervlakte van bijgebouwen op een woonperceel. Het is weliswaar een gemeentelijke doelstelling om ouderen langer in hun woning te kunnen laten wonen, maar daarvoor zijn de reguliere bouwmogelijkheden (voor hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) voldoende: extra bebouwing is daarvoor niet noodzakelijk, zeker niet in de vorm van een carport met rokersruimte. Ook argumenten die betrekking hebben op het materiaalgebruik van het bouwwerk of de mogelijkheid om er zonnepanelen op te plaatsen, kunnen geen reden zijn om een grotere oppervlakte toe te staan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13 Jan Maasplein

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar van de cafetaria op het Jan Maasplein en heeft enige tijd geleden een plan ingediend om in een aanbouw een toiletgebouw annex bergruimte te realiseren. De aanbouw is gewenst om overlast (wildplassen, rondzwervend afval) te voorkomen. Reclamant verzoekt om hiervoor in het bestemmingsplan voldoende ruimte in te tekenen.
- b. Het terras dat is vergund, is in het bestemmingsplan niet expliciet ingetekend. Indien noodzakelijk, verzoekt reclamant om een aanduiding op te nemen voor het terrasgedeelte.

Beantwoording zienswijze

- a. Het bouwvlak dat rond het cafetaria is opgenomen, is aan de achterzijde circa 4,5 meter dieper dan het bestaande gebouw. Het bouwvlak is hierdoor even diep als het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. De gewenste aanbouw heeft een diepte van circa 4 meter en past dus binnen het bouwvlak. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. Overigens wordt in het bestemmingsplan een ambtshalve aanpassing doorgevoerd, in die zin dat de bestemming 'Horeca' op deze locatie komt te vervallen en de cafetaria wordt aangeduid binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het bouwvlak wordt daarbij ongewijzigd overgenomen.
- b. De gronden rond het cafetaria worden op grond van een ambtshalve aanpassing bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn terrassen behorende bij aangrenzende horecagelegenheden algemeen toegestaan (artikel 15.1 sub d). Voor het terrasgedeelte hoeft daarom geen aanduiding te worden opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende aanpassingen gedaan op de verbeelding, in de planregels en in de toelichting.

Verbeelding

- Het bouwvlak op het perceel Molenheide 9 wordt verschoven richting de weg. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt overeenkomstig aangepast.
- Het bouwvlak op het perceel Heuvel 22 (ter plaatse van de voormalige boerderij) wordt verschoven richting de weg. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt overeenkomstig aangepast.
- Het bouwvlak op het perceel Molenheide 12a wordt in oostelijke richting vergroot. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt overeenkomstig aangepast, waarbij aan de zijde van de Kluttershoek een 5 meter brede tuinbestemming overblijft.
- Op het perceel Heuvel 8b wordt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' opgenomen.
- Op het zuidelijk deel van het perceel Zitterd 20 wordt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 5' opgenomen.

Regels

- In de bestemming 'Gemengd' wordt een gebruiksregel toegevoegd, die het gebruik voor horecabedrijven uit categorie horeca 2, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, beperkt tot 200 m² bruto vloeroppervlak.
- In de algemene wijzigingsregels wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' de bouw van één woning mogelijk maakt.
- In de algemene wijzigingsregels wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 5' de bouw van één woning mogelijk maakt.

Toelichting

- De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met bovenstaande aanpassingen op de verbeelding en in de planregels.
- De ruimtelijke onderbouwing voor De Smederij wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.
- Het akoestisch onderzoek voor de woning Molenheide 9, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen, wordt vervangen door het geactualiseerde onderzoek.