

Bestemmingsplan

Kom Soerendonk

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

Kom Soerendonk

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

schaal 1:1.000

Vastgesteld:

13 december 2016

Projectgegevens:

TOE06-0253204-01A

REG06-0253204-01A

TEK06-0253204-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1706.BPSRD6012-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Regionaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3	Planbeschrijving	27
3.1	Historische ontwikkeling	27
3.2	Ruimtelijke structuur	28
3.3	Functionele structuur en uitgangspunten bestemmingsregeling	31
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	35
3.5	Ontwikkelingen	38
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	45
4.1	Bodem	45
4.2	Water	45
4.3	Geluid	49
4.4	Luchtkwaliteit	50
4.5	Milieuzonering	51
4.6	Externe veiligheid	52
4.7	Flora en fauna	54
4.8	Kabels en leidingen	55
5	Juridische aspecten	57
5.1	Plansystematiek	57
5.2	Opzet van de regels	57
5.3	De bestemmingen	59
6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

Bijlagen:

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking Woningbouw Dorpsakkers Soerendonk, gemeente Cranendonck, CroonenBuro5, 5 augustus 2016

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Molenheide 9, Soerendonk, M&A Milieu Adviesbureau, 17 oktober 2016

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding De Smederij, T. Schulp

Bijlage 4: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

Bijlage 5: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

Bijlage 6: Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk'



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Cranendonck hecht er waarde aan om te beschikken over actuele bestemmingsplannen voor alle dorpskernen. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op Soerendonk. Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk', dat geldt voor het grootste deel van de kern, dateert uit 2006. Aangezien bestemmingsplannen ingevolge de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar moeten worden herzien, is het nodig om voor Soerendonk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Actualisatie van het bestemmingsplan is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen niet in alle gevallen meer voldoen aan de huidige planologische inzichten. Actualisatie van het juridisch-planologisch regime biedt de mogelijkheid om onvolkomenheden in de vigerende bestemmingsplannen te repareren en de planregeling aan te passen aan de actuele (bouw- en milieu)regelgeving. Actualisatie maakt het daarnaast mogelijk om voor de hele dorpskern te voorzien in een uniform bestemmingsplan. Zowel het bedrijventerrein Molenheide als de (nieuwbouw)locaties Dorpsakkers en De Pompers zijn in het plangebied opgenomen, zodat sprake is van eenduidige regels voor de gehele dorpskern. Ook locaties waarvoor in de afgelopen jaren een postzegelbestemmingsplan is opgesteld of waarvoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen, maken deel uit van het plangebied en worden in dit bestemmingsplan van een passende bestemmingsregeling voorzien.

Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is conserverend van aard en is gericht op het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Er is een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan of op basis van een verleende vrijstelling zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan sluit qua plansystematiek aan bij het bestemmingsplan 'Kom Budel' en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de kern Soerendonk, inclusief bedrijventerrein Molenheide aan de noordoostzijde van het dorp. Ook woningbouwlocatie De Pompers is in het plangebied opgenomen, met uitzondering van twee plandelen waarvoor recent een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. De plangrens sluit grotendeels aan op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat in 2009 is vastgesteld. Twee agrarische percelen aan de Van Sevenbornlaan, die direct grenzen aan De Pompers, zijn nu in het bestemmingsplan voor de kern van Soerendonk opgenomen.

Aan de westzijde van het plangebied is een aantal agrarische percelen aan de Nieuwe Beek, die voorheen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' vielen, in het plangebied opgenomen. Voor deze percelen is de vigerende agrarische bestemming overgenomen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen en (in een aantal gevallen) van verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan, met een uniforme planregeling voor de hele kern. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling
Soerendonk-Kom, 2 ^e fase	4 oktober 1994 (goedkeuring 18 mei 1995)
Kom Soerendonk	12 december 2006 (goedkeuring 31 juli 2007)
Buitengebied	8 december 2009
Paraplubestemmingsplan 2009	8 december 2009
De Pomper	11 februari 2010
Dorpsakkers	23 februari 2010
Bedrijventerrein Molenheide	8 juni 2010
Hart van Soerendonk	29 maart 2011
Herziening Buitengebied	13 september 2011
Damenweg 7, Soerendonk	10 januari 2012
Heuvel 22 en 24, Soerendonk	31 januari 2012
Goorstraat ongenummerd te Soerendonk	6 juni 2013
Van Schaiklaan ongenummerd te Soerendonk	25 maart 2014
't Schutje 2 te Soerendonk	3 juni 2014
Heuvel 24 te Soerendonk	6 oktober 2015

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter kan worden benut. Provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied betekent het beleid uit de SVIR concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor de verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied en/of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. In het Barro zijn geen specifieke regels opgenomen die van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent: eerst bepalen of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens onderzoeken of er ruimte is binnen het bestaand stedelijk gebied en daarna, mocht nieuw ruimtebeslag echt nodig zijn, zorgdragen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen en kent de volgende treden:

- 1 een beschrijving van de actuele regionale behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- 2 een beschrijving in hoeverre (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3 indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een beschrijving van de wijze waarop de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Relevantie voor het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan zijn uitsluitend bouwtitels voor nieuwe woningen opgenomen die ook al waren opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op deze locaties, waaronder De Pomper, is geen sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening: de (woningbouw)ontwikkelingen zijn juridisch-planologisch immers al toegelaten. De ladder voor duurzame verstedelijking is op deze ontwikkelingslocaties daarom niet van toepassing.

Voor de ontwikkelingslocatie Dorpsakkers is in dit bestemmingsplan een directe bouwtitel opgenomen voor gronden waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Hoewel geen sprake is van een volledig nieuwe ontwikkeling (in het geldende bestemmingsplan was immers al voorzien in een wijzigingsbevoegdheid) moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening toch een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden verricht. De laddertoetsing¹ is als bijlage opgenomen. Uit de toetsing blijkt dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht sprake is van een actuele regionale behoefte voor de ontwikkeling van Dorpsakkers (trede 1 van de ladder). Omdat Dorpsakkers binnen bestaand stedelijk gebied ligt (trede 2 van de ladder) is een toetsing aan trede 3 niet noodzakelijk. Het omzetten van de wijzigingsbevoegdheid naar een directe bouwtitel stuit uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik (het doel van de laddertoetsing) niet op bezwaren.

De nieuw te realiseren woningen die mogelijk zijn op basis van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het plangebied zijn door de gemeente Cranendonck opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd.

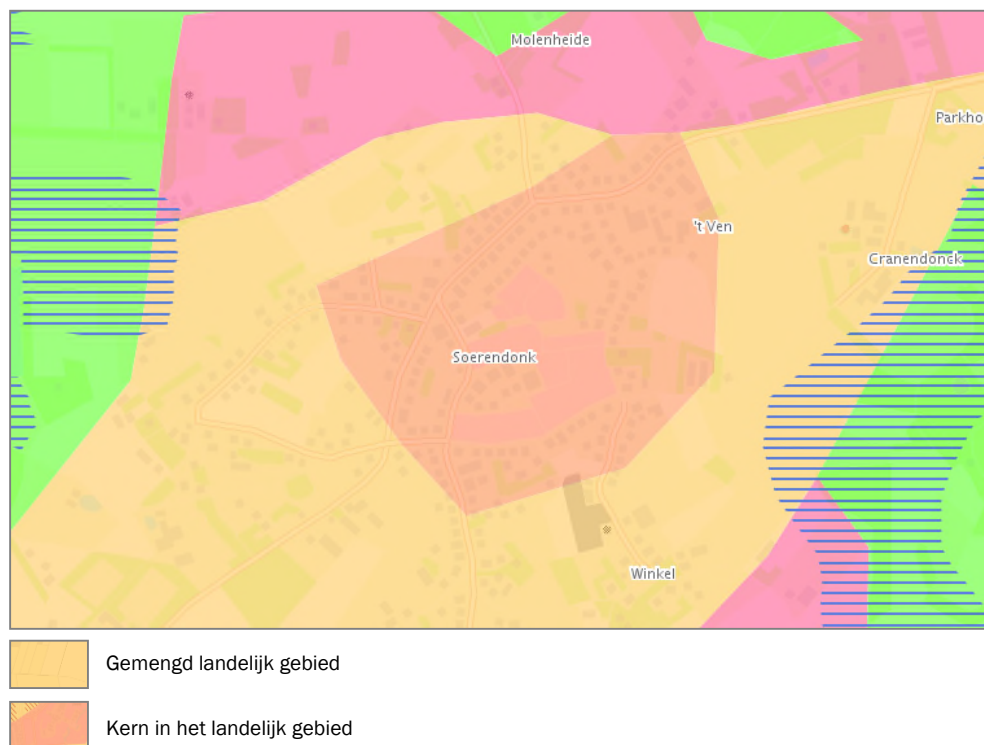
1 Ladder voor duurzame verstedelijking Woningbouw Dorpsakkers Soerendonk, gemeente Cranendonck, CroonenBuro5, 5 augustus 2016

Er wordt voldaan aan de treden 1 en 2 van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', toetsing aan trede 3 is niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat er voor het overnemen van deze afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden geen belemmeringen ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde zijn.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Sinds de vaststelling van de Svro op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de Svro te actualiseren. Er is een bewuste keuze gemaakt om geen geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er heeft slechts op onderdelen bijsturing plaatsgevonden. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Relevantie voor het plangebied

Op de Structurenkaart van de Structuurvisie ruimtelijke ordening valt het plangebied grotendeels binnen de stedelijke structuur. Soerendonk is – inclusief bedrijventerrein Molenheide en de (uitbreidings)locatie De Pompers – aangemerkt als 'kern in het landelijk gebied'. De gronden rond de kern zijn aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen dienen op grond van de Svro in eerste instantie te worden opgevangen in de bestaande kern en de gebieden die zijn aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'.

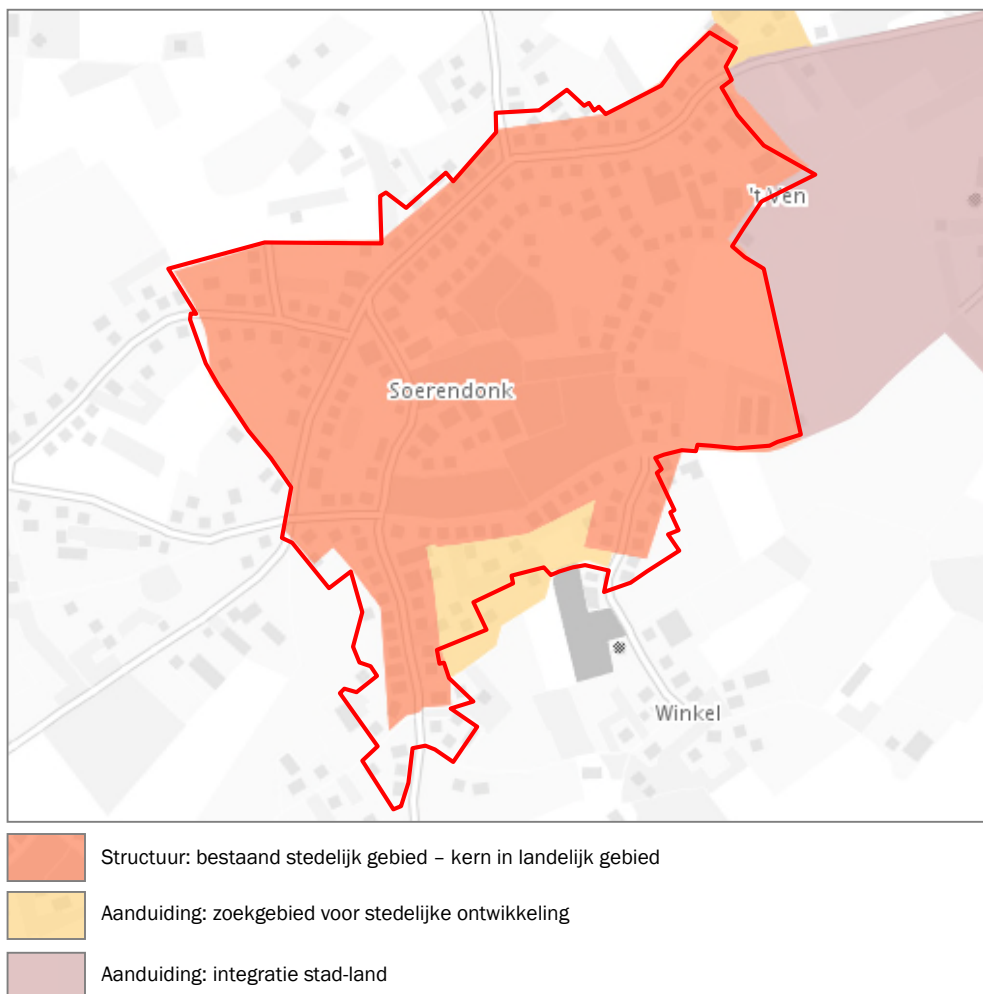
De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. In het gemengd landelijk gebied worden verschillende functies in evenwicht met elkaar ontwikkeld. Agrarische functies worden met andere functies in de omgeving uitgeoefend. Daarnaast wordt in gemengd landelijk gebied voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in de groene omgeving. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) opgevangen.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld. Op 10 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 opnieuw integraal vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. De onderwerpen die in de Verordening ruimte zijn opgenomen, komen voort uit de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Svro is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is één van de manieren om de provinciale belangen veilig te stellen.

De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik, wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden zoals aangewezen op de kaarten van de verordening.

Op de kaarten is onderscheid gemaakt in vier structuren (het stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied) en diverse aanduidingen.



Kaartbeeld Verordening ruimte 2014: stedelijke ontwikkeling

Relevantie voor het plangebied

In de Verordening ruimte is het plangebied grotendeels aangewezen als bestaand stedelijk gebied (kern in landelijk gebied). Een aantal percelen langs de randen van het plangebied ligt in het gemengd landelijk gebied. De gronden aan de zuidzijde van Soerendonk - zuidelijk van de bestaande woonpercelen aan de Kruisstraat - zijn aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied (artikel 4 Vr 2014)

Nagenoeg de gehele kern Soerendonk valt binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hoofddregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied dient plaats te vinden om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

Voor de kernen in het landelijk gebied geldt dat nieuwe woningen mogen worden toegevoegd als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Rond de kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording van de wijze waarop afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Daarnaast moet in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De provincie hanteert als uitgangspunt dat grote bedrijven niet passen in kernen in het landelijk gebied. Bij doorgroei tot een bedrijf dat naar zijn aard, omvang en functie niet langer in landelijk gebied past, is verplaatsing naar een bedrijventerrein in stedelijk concentratiegebied of naar een regionaal bedrijventerrein gewenst. Om te voorkomen dat verhouding tussen de schaal van het bedrijf en die van zijn omgeving wordt verstoord, geldt in kernen in het landelijk gebied een maximum kavelgrootte van 5.000 m². Maatwerk is echter mogelijk; gemeenten hebben een zekere mate van vrijheid om bestaande bedrijven te laten groeien (art. 4.6 Vr 2014). Binnen het plangebied zijn de bestaande bedrijven voorzien van een bedrijfsbestemming. Ten opzichte van de vigerende mogelijkheden zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Overschrijding van de maximum kavelgrootte van 5.000 m² is daarbij niet aan de orde.

Structuur - Gemengd landelijk gebied (artikel 7 Vr 2014)

Op de overgang richting het buitengebied vallen kleine delen van het plangebied binnen het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In artikel 7.1 van de verordening is aangegeven dat voor het gemengd landelijk gebied onderscheid moet worden gemaakt in gebieden die in hoofdzaak een gemengde plattelandseconomie nastreven en gebieden die in hoofdzaak een agrarische economie nastreven. Het plangebied betreft de kern Soerendonk met de hoofdfunctie 'wonen'. In de verordening is vastgelegd dat de nieuwbouw van woningen in het gemengd landelijk gebied in principe is uitgesloten (art. 7.7 Vr 2014). Uitzondering zijn de gronden die zijn aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Op deze gronden kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling, mits die ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling regionaal is afgestemd en wordt voldaan aan de regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder de kwaliteitsverbetering van het landschap. Er worden in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen het gemengd landelijk gebied.

Overige niet-agrarische ontwikkelingen (niet zijnde wonen, landgoederen of ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen) zijn mogelijk indien er sprake is van een vestiging op een bestaand bouwperceel.

In artikel 7.10 zijn voorwaarden opgenomen voor vestiging, onder andere dat de totale omvang van het bouwperceel voor de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt en dat verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor een redelijke uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies. Voorwaarde voor een dergelijke uitbreiding is dat deze in redelijke verhouding staat tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in artikel 3.1 van de verordening.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3 Vr 2014)

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. In artikel 3 van de verordening zijn regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr 2014). Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel;
- b uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro;
- d een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden, moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving en moet een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer zijn verzekerd. In artikel 3.2 van de verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied en de omgeving. Het bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten van de wijze waarop de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd en de verbetering moet passen binnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in het gebied. Er zijn verschillende manieren waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- a de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van de Verordening ruimte;

- b het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d het wegnemen van verharding;
- e het slopen van bebouwing;
- f een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarmee er geen strijdigheid is met artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte.

2.2.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2020

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) is vastgesteld op 18 december 2015. In het PMWP is beschreven hoe de provincie de komende jaren werkt aan een veilig en gezond milieu. In het licht van de nieuwe Omgevingswet is in het Milieu- en Waterplan uitgegaan van een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, waarin de zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving centraal staat.

Het provinciale beleid is tweeledig: enerzijds wordt uitgegaan van 'de basis op orde', waaronder het bieden van een goede bodem- en waterkwaliteit en het ontwikkelen en in stand houden van goed functionerende ecosystemen. Anderzijds wordt ingezet op een integrale aanpak van de milieu- en wateropgave, ter bescherming en bevordering van de gezondheid. De belangrijkste doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

In het PMWP is beschreven welke taken de provincie in de periode tussen 2016 en 2021 uitvoert om de doelen te behalen. Gestreefd wordt naar een 'groene groei': de combinatie van duurzame economische ontwikkeling met behoud of verbetering van de fysieke leefomgeving.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en is in lijn met het PMWP. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse milieuaspecten en is de waterparagraaf opgenomen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woonvisie Regio Eindhoven

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Regio Eindhoven 'Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' vastgesteld. De visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiegemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

- **Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten:** De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio, is het echter belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage-lonen-arbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen te worden benaderd als gewone woningzoekenden.
- **Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied:** Door demografische ontwikkelingen (een groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename van een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven 'naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied' is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil de regio waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.
- **Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad:** De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het SRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren.

Het definitieve actieprogramma voor de periode 2012 tot 2015 is concreet uitgewerkt, samen met de (regionale) woningmarktpartijen.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en is in lijn met de woonvisie regio Eindhoven.

2.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

In het Regionaal Woningbouwprogramma, dat periodiek wordt bijgesteld, is het woningbouwprogramma voor de SRE-gemeenten opgenomen. Bij het bepalen van het woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuid-oost-Brabant als uitgangspunt genomen. Er is er sprake van een flexibel programma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden. Voor de gemeente Cranendonck geldt een woningbouwprogramma van minimaal 700 en maximaal 805 woningen in de periode 2015-2030. Daarbij geldt een percentage sociale woningbouw van 30%. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn.

Op regionale schaal zijn woningbouwafspraken gemaakt in de Regionale Agenda Wonen. Op grond van deze afspraken worden in de periode 2015-2024 in de regio 'De Peel e.o.' 6.470 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Cranendonck geldt in deze periode een opgave van 680 woningen.

Relevantie voor het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan zijn uitsluitend bouwtitels voor nieuwe woningen opgenomen als die bouwtitel ook al (als direct bouwrecht) in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen. Voor Dorpsakkers is de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan in dit bestemmingsplan omgezet in een directe bouwtitel voor de bouw van 20 woningen. De bouw van deze woningen is voorzien in het gemeentelijke woningbouwprogramma en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Ook de nieuw te realiseren woningen door middel van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd. Het nieuwe bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Regionaal Woningbouwprogramma en de Regionale Agenda Wonen.

2.3.3 Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van Waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;

- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet worden verlaagd en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water worden beperkt;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit Ausgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal moeten worden gezocht naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Met betrekking tot de ontwikkelingslocaties in het plangebied die de komende jaren nog worden afgerond (Dorpsakkers, De Pomper, diverse kleinere locaties) zijn met het waterschap afspraken gemaakt over de waterhuishoudkundige invulling. Het bestemmingsplan is in lijn met het beleid van Waterschap De Dommel. In de waterparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect 'water' binnen de kern Soerendonk.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

In mei 2009 is het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze 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. Ausgangspunt 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 intervineert 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 volgende vijf thema's:

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

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijk relevante uitgangspunten die door de Strategische Visie worden gesteld. Zo zijn aanwezige voorzieningen positief bestemd, hebben relevante groenvoorzieningen een groenbestemming gekregen en is maatwerk verricht bij het toekennen van individuele bouwvlakken. Daarbij wordt door boerderijsplitsing (indirect) mogelijk te maken, bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden hiervan.

2.4.2 Structuurvisie 2024

In de Structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in thema-kaarten verwerkt. De structuurvisie bestaat uit drie delen:

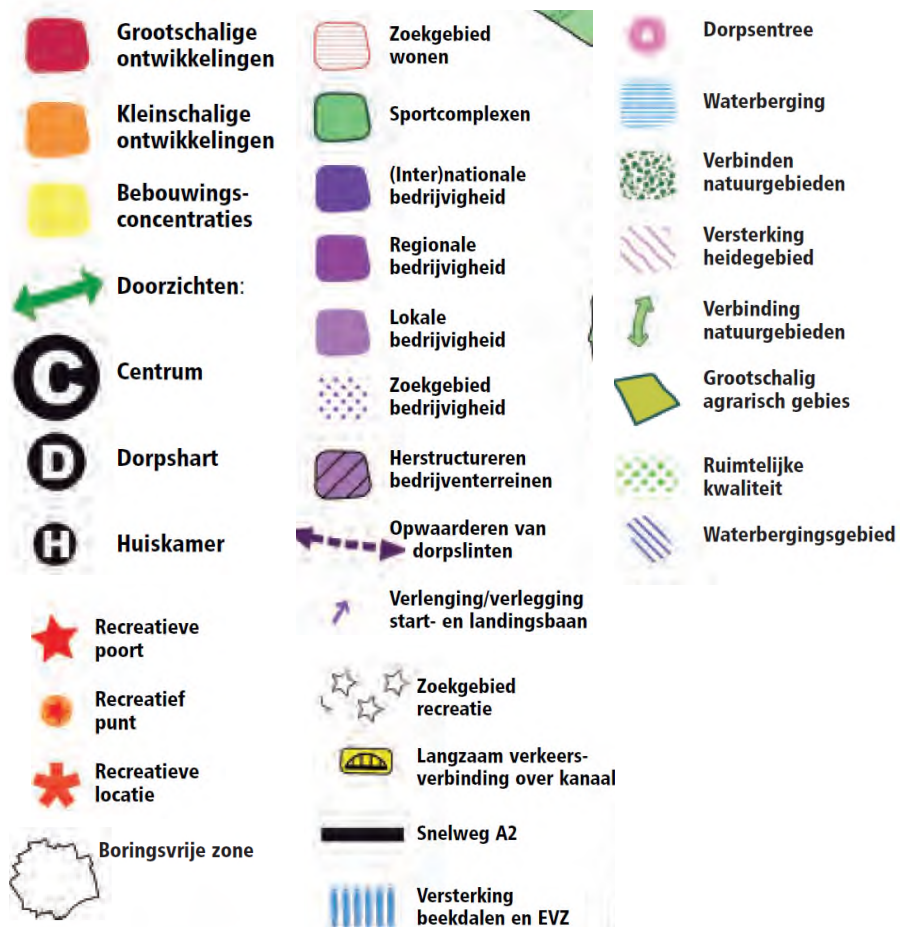
- de structuurvisie: deze geeft het ruimtelijke toekomstbeeld weer.
- de uitvoeringsparagraaf: dit is de concrete doorvertaling van de structuurvisie. In de uitvoeringsparagraaf is beschreven welke projecten worden uitgevoerd en welke financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn. Tevens is een planning opgenomen. De uitvoeringsparagraaf dient ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.
- het bijlagenboek: in het bijlagenboek zijn alle beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau opgenomen. Tevens zijn documenten uit het proces, zoals de uitgebreide SWOT-analyse en de uitkomst van de rapporten, weergegeven in de bijlagen.

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;



LEGENDA



Uitsnede Integratiekaart Structuurvisie 2024

- onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

De integratiekaart structuurvisie Cranendonck geeft het ruimtelijke beleid van de gemeente Cranendonck op hoofdlijnen weer. De integratiekaart sluit goed aan op het geschetste wensbeeld uit de Strategische Visie en geeft globaal de structuurvisie weer. Navolgend wordt themagewijs de koers voor Soerendonk aangegeven:

- **Wonen en leven:** Soerendonk heeft een tekort aan ruime koopwoningen, bouwpercelen en woningen voor starters. De lopende woningbouwprojecten bieden daarvoor passende oplossingen. Gebruik maken van bestaande bouw door middel van boerderijsplitsingen en andere particuliere initiatieven die zorgen voor een kwaliteitsimpuls worden gestimuleerd. Er worden geen nieuwe bouwprojecten opgepakt, alleen voor kleinschalige ontwikkelingen is er ruimte. Van belang is dat het eigen karakter behouden blijft en waar nodig wordt versterkt. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt heroverwogen of de niet benutte bouwtitels behouden blijven voor woningbouwontwikkeling.

Iedere kern, zo ook Soerendonk, moet een hoogwaardig centrum, dorpshart of centrale ontmoetingsplek hebben. Het project Hart van Soerendonk is hier een goed voorbeeld van. Een dorpshart heeft een kleine centrumfunctie waar een functiemenging is van wonen, voorzieningen, werken, horeca maar ook maatschappelijke en zorgfuncties. Goedlopende voorzieningen moeten behouden blijven. Gelet op de demografische ontwikkelingen (bevolkingsopbouw en groei) zal de houdbaarheid van de sportcomplexen in de diverse kernen moeten worden onderzocht. Aandacht voor duurzaamheid, kwaliteit en veiligheid speelt een overkoepelende rol.

Relevantie voor het plangebied

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe woningbouwmogelijkheden geïntroduceerd. Onbenutte bouwmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Woonboerderijen hebben, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk', de mogelijkheid om gesplitst te worden.

- **Werk en economie:** Cranendonck legt haar financiële basis enerzijds neer bij de creatieve mogelijkheden en anderzijds bij het duurzaam doorontwikkelen van de huidige economie. De huidige bedrijventerreinen die zijn aangewezen voor de opvang van lokale bedrijven zijn helemaal vol. De drie bedrijventerreinen voor de lokale bedrijven zijn verouderd. Om de bedrijventerreinen in de toekomst aantrekkelijk te houden en de kracht van de bedrijven te versterken, zal een studie gestart dienen te worden voor het herstructureren en/of herinrichten van deze drie bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Molenheide heeft de laagste prioriteit. In de kernen krijgen bedrijven in de zakelijke dienstverlening hun plek. Deze tak van bedrijvigheid veroorzaakt nagenoeg geen overlast ten opzichte van gevoelige objecten.

Wanneer het vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is, wordt de zakelijke dienstverlening overal binnen de kernen toegestaan. Aandachtspunt hierbij is de parkeerbehoefte; parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij voorzieningen in de centra, dorpsharten en huiskamers van de zes kernen wordt de functiemening verder doorgezet door ook nevenfuncties zoals ondergeschikte horeca toe te staan.

Relevantie voor het plangebied

De vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bedrijven op het bedrijventerrein Molenheide worden gerespecteerd. Zakelijke dienstverlening in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep is rechtstreeks toegestaan. De niet-woonfuncties in het dorpscentrum zijn voorzien van een passende bestemming.

- **Recreatie en toerisme:** De gemeente wil een vooruitstrevende integrale visie ontwikkelen op het gebied van toerisme en recreatie en hier een actieve rol in spelen. De centra van Budel en Maarheeze dienen als hoofdcluster met recreatieve voorzieningen. In Soerendonk is het van belang dat manege de Boschhoeve (buiten het plangebied) als kleiner recreatief punt behouden blijft. Op de gemeentelijke evenemententerreinen is het mogelijk om grootschalige evenementen te laten plaatsvinden. De recreatieve routes (fiets-, wandel- en ruiterroutes) worden in verbinding gebracht met de centra van de zes kernen. Hiermee wordt een directe link gemaakt met de horeca.

Relevantie voor het plangebied

In het bestemmingsplan is een regeling voor het houden van evenementen opgenomen conform het evenementenbeleid.

- **Onderwijs:** Gelet op de bevolkingssamenstelling moet Cranendonck vooral inzetten op het basisonderwijs. Het streven is dan ook om in iedere kern basisonderwijs te bieden om op die manier de leefbaarheid en de sociale cohesie te bevorderen. Waar mogelijk worden basisscholen uitgebreid tot brede scholen/multifunctionele accommodaties (met onder andere kinderdagverblijf en naschoolse opvang).

Relevantie voor het plangebied

Bij basisschool St. Joan is een peuterspeelzaal aanwezig. De basisschool (en de peuterspeelzaal) zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'.

- **Zorg:** Cranendonck zet in op de zelfredzaamheid van de burgers. Zo wil de gemeente ouderen langer in een 'eigen' woning laten wonen. Door het bouwen van levensloopbestendige woningen maar ook door het aanpassen van huidige woningen en het stimuleren van mantelzorg moet dat mogelijk zijn. De zorgvoorzieningen zijn kleinschalig en worden afgestemd op de wens van de gebruiker. Naast zorgcentra komen er andere kleinschalige woon- en zorgvormen voor ouderen en andere zorgbehoevenden.

Het medisch cluster in Soerendonk moet behouden blijven en ruimte krijgen om zich uit te kunnen breiden. Maatschappelijke voorzieningen (scholen, gemeenschapshuizen etcetera) worden versterkt met zorgfuncties zoals eetpunten, maar bijvoorbeeld ook een bloedprikpoli om zo een totaalpakket van voorzieningen aan te bieden. Huisartsenpraktijken, fysiotherapie en andere zorgvoorzieningen zijn zowel in de kernen als in het buitengebied toegestaan als aan-huis-verbonden-beroep. Nieuwe grootschalige zorgvormen zijn niet wenselijk, Cranendonck zet in op kleinschaligheid. Alle nieuwe woningen dienen levensloopbesteding te worden gebouwd.

Relevantie voor het plangebied

Het medisch cluster in het Soerendonk is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Aan-huis-verbonden beroepen (waaronder een huisarts of tandarts) zijn rechtstreeks mogelijk in de woonbestemming. In het bestemmingsplan is geen regeling voor mantelzorg opgenomen, aangezien de vergunningvrije mogelijkheden voldoende ruimte bieden om mantelzorgvoorzieningen op te richten en/of in gebruik te nemen.

- **Ruimtelijke kwaliteiten:** Cranendonck hecht veel waarde aan het landschap, zowel in de kernen als in het buitengebied. Het is daarom belangrijk dat de landschappelijke waarden, het groene en rustieke karakter, het kleinschalige agrarische landschap en de natuurgebieden worden behouden en versterkt. De openbare ruimte in de verschillende kernen wordt ingericht naar het karakter van een kern. Belangrijk zijn de karakters, de identiteit en het 'eigene' van iedere kern. Ondanks dat de kernen op veel zaken samen moeten gaan werken, is het van belang dat het 'eigene' van iedere kern blijft bestaan en wordt versterkt. De dorpslinten in Soerendonk worden versterkt, niet alleen door functiemenging maar ook door het (her)inrichten van de openbare ruimte. Leegstand moet worden tegengegaan. Zeker karakteristieke gebouwen, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumenten dienen een nieuwe functie toegewezen te krijgen. Ook andere leegstaande gebouwen dienen een nieuwe functie te krijgen. Zo kunnen bijvoorbeeld leegstaande winkelpanden weer in gebruik genomen worden als woning(en). De vanuit cultuurhistorisch oogpunt aanwezige karakteristieke gebieden worden beschermd. In Soerendonk betreffen dit de historische brinken en Landgoed Cranendonk aan de oostzijde van het dorp.

Relevantie voor het plangebied

Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is gericht op behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het dorp. Aan alle gronden is een bestemming gegeven met passende bouw- en gebruiksmogelijkheden. De groene brinken zijn bestemd als 'Groen'. De monumenten zijn aangeduid op de verbeelding en voor de woonboerderijen is voorzien in een splitsingsmogelijkheid en een regeling om te voorkomen dat deze karakteristieke panden worden gesloopt. Het merendeel van de niet-woonfuncties (kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel) is aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'. Mocht de functie worden beëindigd, dan kan het volledige pand als woning in gebruik worden genomen.

2.4.3 Woonbeleid

Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de Woonvisie 2012-2022 vastgesteld. De woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft de woonvisie de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten. De beleidsdoelen van de woonvisie zijn:

- 1 behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
- 2 een goede vestigings- en leefomgeving voor de categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
- 3 kwaliteit en duurzaamheid is uitgangspunt bij alle nieuwbouw- en transformatieplannen;
- 4 iedere kern behoudt haar eigen karakter.

De gemeente Cranendonck wil door middel van een evenwichtig woonprogramma inspelen op de woonwensen van de bevolking, daarbij rekening houdend met het aanbod van woningen dat bij doorstroming vrijkomt en inclusief de extra opgave vanwege toenemende extramuralisering en gezinsverdunning. Er is vraag naar woningen voor starters en senioren, bouwkvavels en betaalbare koop- en huurwoningen. In de nieuwe woonvisie wordt gekozen voor kwaliteit. Wonen en leven zijn de belangrijkste focuspunten van de strategische visie voor de gemeente Cranendonck. Goed wonen is één van de eerste levensbehoeften en daarom de basis voor iedere inwoner. Om dit te realiseren wil de gemeente de volgende uitgangspunten waarmaken:

- het versterken van de rustieke, fijne woon- en leefomgeving voor de inwoners;
- de inwoners de gelegenheid om binnen de gemeente te kunnen blijven wonen: jong en oud;
- anticiperen op de groeiende zorgvraag;
- beleid op elkaar afstemmen;
- inzetten op levensloopbestendigheid van woningen;
- kiezen voor kwaliteit;
- bijdragen aan de regionale woonopgave en het optimaal benutten van economische kansen en die vertalen in het woningbouwprogramma;
- keuzes maken met focus op betaalbaarheid, ook voor de langere termijn;
- hanteren van ‘beginspraak vóór inspraak’;
- keuzes maken die bij de specifieke kernen horen om samen een sterker Cranendonck te creëren;
- stimuleren eigen initiatief en eigen woningbezit;
- oog voor nieuwe ontwikkelingen;
- inzetten op duurzaamheid;
- uitdragen dat iedereen welkom is in Cranendonck;
- meewerken aan verkoop van woonwagens en standplaatsen;
- geen bouw van extra starterswoningen.

Per kern is de bouwopgave uitgewerkt. Er is een toekomstbeeld geschetst dat uitgaat van het behoud van aanwezige kwaliteiten op woningbouwgebied en daar waar schakels worden gemist, deze toevoegt om de dorpen 'af' te maken en in te spelen op nieuwe economische ontwikkelingen. Soerendonk heeft een tekort aan ruime koopwoningen, bouwpercelen en woningen voor starters. De lopende woningbouwprojecten bieden daarvoor passende oplossingen. Gebruik maken van bestaande bouw door middel van boerderijsplitsingen en andere particuliere initiatieven die zorgen voor een kwaliteitsimpuls worden gestimuleerd. Er worden geen nieuwe bouwprojecten opgepakt.

In het najaar van 2014 is in Zuidoost-Brabant een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit woonbehoefteonderzoek op het niveau van de gemeente Cranendonck zijn beschreven in het rapport 'Woonbehoefte in Cranendonck' van maart 2015. In de rapportage is de huidige situatie op de lokale woningmarkt beschreven. Ook de dynamiek op de plaatselijke woningmarkt komt aan bod aan de hand van de in de afgelopen vijf jaar gerealiseerde verhuisstromen. Daarnaast is inzicht geboden in de geplande/gewenste verhuisstromen. Tot slot heeft een confrontatie plaatsgevonden tussen vraag en aanbod, en komen de mogelijke knelpunten in beeld.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid. De reeds in gang gezette woningbouwprojecten (waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld of een omgevingsvergunning is verleend) zijn in dit bestemmingsplan gerespecteerd. Nieuwe woningbouwprojecten zijn niet mogelijk gemaakt.

2.4.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. In de nota is een aanzet gegeven voor de actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en het bijbehorende woningbouwprogramma. Actualisatie is noodzakelijk vanwege een veranderende vraag op de woningmarkt, onder andere ten gevolge van de crisis, verdergaande vergrijzing en de decentralisatie van de zorg. Uitgangspunt voor het gemeentelijke woningbouwprogramma is de Regionale Agenda Wonen. Op grond van de regionale afspraken moeten in Cranendonck nog 680 woningen worden toegevoegd in de periode 2015-2024. In de periode 2025-2030 zijn naar verwachting nog eens 160 extra woningen nodig. De kwantitatieve woningbouwopgave is in de nota 'Omdenken in Cranendonck' verdeeld over de zes dorpskernen. Daarbij is 10% van de opgave als 'flexibele ruimte' achtergehouden en niet toegekend aan één van de kernen. In Soerendonk wordt 12% van de gemeentelijke woningbouwopgave gerealiseerd, wat neerkomt op de bouw van 81 woningen in de periode 2015-2024.

Bij het realiseren van nieuwe woningen is niet slechts de kwantitatieve opgave, maar ook de kwalitatieve opgave van belang: niet alleen het aantal, maar ook het type woningen moet aansluiten bij de woningbehoefte. Het is daarnaast wenselijk om de resterende woningbouwopgave zorgvuldig in te zetten.

Woningbouwplannen die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het oplossen van ongewenste leegstand of het oplossen van de woonzorgbehoefte hebben de voorkeur. In de beleidsnota is een afwegingskader opgenomen om te komen tot prioritering van nieuwe woningbouwprojecten. Het doel daarvan is om inhoudelijk richting te geven aan de uitvoering van projecten en initiatieven. Er wordt getoetst aan de volgende aspecten:

- de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn;
- de ruimtelijke kwaliteit;
- de bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand;
- de bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen;
- de bijdrage aan sociale cohesie;
- de bijdrage aan duurzaamheid;
- de juridisch-planologische status;
- de financiën.

Relevantie voor het plangebied

Uit een inventarisatie van de huidige harde planvoorraad (directe bouwtitels en bouwtitels in wijzigingsbevoegdheden/afwijkingsmogelijkheden) blijkt dat de huidige planvoorraad in Soerendonk nagenoeg even groot is als de woningbouwbehoefte. Dat betekent dat in de komende jaren de huidige bouwplannen kunnen worden uitgevoerd, maar dat er geen ruimte is voor de toevoeging van nieuwe initiatieven. Voorliggend bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. De bouwtitels uit de vigerende bestemmingsplannen (directe bouwtitels en wijzigingsbevoegdheden/afwijkingsmogelijkheden) zijn overgenomen, maar nieuwe woningbouwprojecten zijn niet mogelijk gemaakt.

2.4.5 Detailhandelsvisie A2-gemeenten

In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is de sector detailhandel nadrukkelijk aanwezig. De provincie verplicht gemeenten om de programmering en planologische uitbreiding van detailhandelslocaties regionaal af te stemmen. Dit vormt een concrete aanleiding voor de regio A2- gemeenten in Zuidoost-Brabant voor het opstellen van een regionale detailhandelsvisie, inclusief gezamenlijke afspraken tussen de gemeenten. Deze beleidsregel dient als ontwikkelings- en toetsingskader voor initiatieven en als basis voor ruimtelijke sturingsinstrumenten zoals bestemmingsplannen. Naast algemene beleidsuitgangspunten is er aandacht voor de structuur van de detailhandel in de verschillende kernen. De beleidsregel is opgesteld in lijn met het lokaal gemeentelijk beleid, de Europese Dienstenrichtlijn, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', het provinciaal ruimtelijk beleid en de regionale detailhandelsvisie van de Metropoolregio Eindhoven.

Het adviesrapport 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' van BRO vormt de basis voor de beleidsregel.

In het adviesrapport is een compleet en actueel beeld geschetst van het huidige functioneren van detailhandel binnen de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard, door onder andere een beschrijving van de ontwikkeling van de detailhandel in de afgelopen jaren en een aanbodanalyse. Het centrale doel van de beleidsregel is het behouden en versterken van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van de A2-gemeenten. De volgende algemene uitgangspunten gelden voor initiatieven op het gebied van detailhandel:

- 1 Behoud en versterking bestaande detailhandelsstructuur:
 - Inzetten op goed functionerende ondernemingen door het creëren van omstandigheden voor een rendabele exploitatie van de onderneming.
 - Versterken van het centrum van Valkenswaard als hoofdwinkelcentrum in de regio A2.
 - Voor Budel en Heeze geldt het versterken van het aanbod in het hart van het centrum en het transformeren van leegstand aan de randen van het centrum als belangrijkste opgave.
 - Versterken van de supermarktsector in stad- en dorpscentra mogelijk maken. Streven naar elkaar aanvullend boodschappenaanbod in de hoofdwinkelgebieden als motor voor de passantenstromen.
 - Geen supermarkten toestaan op bedrijventerreinen of buiten het stedelijk weefsel.
 - Streven naar behoud van het aanwezige voorzieningenaanbod in de kleinste kernen, om bewoners en bezoekers zoveel mogelijk te bedienen.
 - Inzetten op clustering van winkelvoorzieningen en een verdere verspreiding op perifere locaties voorkomen. Er kan onder voorwaarden een uitzondering worden gemaakt voor winkels met een bijzonder ruimtebeslag/die niet ruimtelijk inpasbaar zijn op bestaande concentraties, zoals tuincentra of autogarages.
 - Detailhandel in de periferie is in principe enkel mogelijk in een aantal branches die volumineus van aard zijn. Indien reeds gevestigde winkels (binnen en buiten deze branches) wensen uit te breiden, dient dit beoordeeld te worden op de ruimtelijke effecten.
 - Geen solitair gelegen nieuwe ontwikkelingen ondersteunen. Tuincentra vormen onder voorwaarden een uitzondering op deze regel. De komst van een megabouwmarkt is uitgesloten.
 - Ondergeschikte detailhandel bij een groothandelsfunctie wordt niet toegestaan.
- 2 Toerisme en recreatie vormen voor de drie gemeenten een marktkans voor de versterking van voorzieningen.
- 3 Samenhang en complementariteit in de voorzieningenstructuur. Optimalisering/uitbreiding van een winkelgebied mag niet leiden tot een andere verzorgingsfunctie binnen de structuur (kleine kernen/lokaal, bovenlokaal, regionaal). Webwinkels met showroom en/of betaalbaarheid worden beschouwd als detailhandel. Webwinkels en afhaalpunten worden bij voorkeur gerealiseerd in bestaande hoofdcentra of buurt- en wijkcentra.
- 4 Leegstand in centrumgebieden verdient aandacht voor korte termijn oplossingen, zoals windowdressing en lange termijn oplossingen zoals transformatie.

Relevantie voor het plangebied

Budel en Maarheeze vormen de twee winkelconcentraties van de gemeente Cranendonck. Soerendonck behoort tot de kleine kernen (700 tot 2.000 inwoners) waar het aanbod vrijwel volledig is verdwenen. Het uitgangspunt dat dient te worden gestreefd naar behoud van het aanwezige voorzieningenaanbod in de kleinste kernen, om bewoners en bezoekers zoveel mogelijk te bedienen, wordt in acht genomen door de bestaande detailhandelsvestigingen positief te bestemmen. Nieuwvestiging wordt niet mogelijk gemaakt en er worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. Op deze wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de regionale detailhandelsvisie.

2.4.6 Evenementenbeleid

In het evenementenbeleid komen veel aspecten aan de orde om enerzijds het organiseren van evenementen doorgang te kunnen laten vinden en anderzijds om door een duidelijke normstelling overlast te voorkomen dan wel te verminderen. Er zijn evenementenlocaties aangewezen, zodat organisatoren van evenementen duidelijkheid hebben waar evenementen kunnen worden georganiseerd, hoelang een evenement maximaal mag duren en hoe vaak evenementen op die locatie mogen plaatsvinden. Door voorwaarden en regels te stellen aan de evenemententerreinen wordt er naar gestreefd om de overlast voor inwoners van de gemeente zoveel mogelijk te beperken en ook mogelijkheden te bieden voor het organiseren van evenementen.

Om zorg te dragen voor een goede spreiding van evenemententerreinen over de gemeente Cranendonck zijn in iedere kern één of meer locaties aangewezen. Binnen het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan is Centrum Soerendonck aangewezen als locatie waar maximaal 2 maal per maand een evenement mag plaatsvinden met een maximale duur van 2 aaneengesloten dagen. Daarnaast kunnen evenementen plaatsvinden op het terrein bij Gemeenschapshuis Den Donck. Evenementen die niet meetellen voor de genoemde locaties zijn:

- plaatselijke kermissen;
- carnavalsactiviteiten;
- evenementen gerelateerd aan het gebruik van de locatie (bijvoorbeeld een paardenconcours op een manegeterrein).

Relevantie voor het plangebied

In onderhavig bestemmingsplan zijn op de twee evenementenlocaties in Soerendonck (Centrum Soerendonck en terrein bij Gemeenschapshuis Den Donck) evenementen mogelijk gemaakt, overeenkomstig de regeling in het 'Paraplubestemmingsplan 2009'. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor het houden van een evenement buiten de genoemde evenemententerreinen. Er geldt in ieder geval dat maximaal 3 evenementen of festiviteiten per jaar kunnen plaatsvinden, met een maximale duur van één dag, op terreinen/plaatsen die niet in het beleid zijn aangewezen als locatie waar evenementen mogen plaatsvinden.

2.4.7 Nota toerisme en recreatie

De Wet op de Openlucht Recreatie (WOR) is op 1 januari 2008 ingetrokken. Dit betekent dat een aantal zaken dat in deze wet was geregeld sindsdien door de gemeenten zelf moet worden geregeld. Veel zaken die in het verleden door de WOR werden geregeld zijn inmiddels in andere wetgeving geregeld. De rest wordt in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) of in bestemmingsplannen vastgelegd. Met de Nota toerisme en recreatie heeft de gemeente lokaal beleid geformuleerd voor verblijfsrecreatieve mogelijkheden om het toeristische product in de gemeente te structureren en te versterken.

Er is in de gemeente Cranendonck een grote vraag naar kampeerlocaties met rust en in een groene omgeving. Deze moeten dicht bij natuurgebieden gelegen zijn, waar kan worden gewandeld en gefietst. De vraag is ingegeven door de vergrijzing. Deze groep recreanten wil, naast de eerst genoemde zaken, ook luxe. Men wil niet meer afzien of behelpen. De camping moet dan ook van alle gemakken zijn voorzien. Denk hierbij aan nette sanitaire voorzieningen en de mogelijkheid tot het legen van een chemisch toilet. Vertaald in het ruimtelijke beleid betekent dit dat kleine campings met grote plaatsen gewenst zijn, gelegen nabij natuurgebieden, en dat er meer pensions en bed & breakfasts zijn gewenst. Binnen de bebouwde kommen worden geen kleinschalige kampeerterrainen toegestaan. In de randzone tussen de bebouwde kom en het buitengebied zijn kleinschalige kampeerterrainen wel mogelijk. Onder randzone wordt verstaan de percelen die direct grenzen aan het buitengebied. Uitsluitend na een nadere afweging zijn kleinschalige kampeerterrainen in de randzone toegestaan. Het is niet gewenst om buiten een kampeertrein te overnachten. Dit wordt in de APV reeds verboden.

Bed & breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op toeristen die bewust kiezen voor het intieme van de kleinschaligheid. Typerend voor bed & breakfast is:

- de kleinschaligheid en intiem karakter;
- bed & breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie;
- bed & breakfast dient binnen de bestaande woning gerealiseerd te worden;
- eventueel komen ook aangrenzende agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking, en dus niet vrijstaande bedrijfsgebouwen;
- er wordt aan maximaal 4 personen logies en ontbijt geboden.

De onderkomens vallen niet onder de speciale veiligheidseisen van de Woningwet en het Bouwbesluit die gelden voor verblijfsrecreatie, maar worden beschouwd als onderdeel van de woonfunctie. De indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing. De mogelijkheden voor bed & breakfast dienen per situatie te worden bekeken. Een bed & breakfast is zodanig kleinschalig dat dit het gehele jaar en in principe overal in de gemeente kan worden toegestaan.

Relevantie voor het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan is, overeenkomstig de regeling in het 'Paraplubestemmingsplan 2009', een afwijkingsbevoegdheid voor bed & breakfast opgenomen.

2.4.8 Groenontwikkelingsplan Soerendonk

Het groenontwikkelingsplan Soerendonk is opgesteld om inzicht te krijgen in het bestaande groenareaal in het dorp en een visie te geven op de verdere ontwikkeling van de groenstructuur. In het groenontwikkelingsplan is op basis van een analyse van de huidige situatie onderscheid gemaakt in verschillende typen groen op dorpsniveau, wijkniveau en buurniveau. Bepalend voor de groenstructuur in Soerendonk zijn de volgende elementen:

- Het oude bebouwingslint, waar het groen een begeleidende functie heeft (dorpsniveau). De groenstructuur bestaat uit boombeplanting van met name eiken en linden, bevindt zich vooral aan één zijde van de weg en is vaak onderbroken. De Zitterd heeft geen herkenbare groenstructuur. De samenhang tussen wegen, beplanting, bebouwing en open ruimte is niet sterk.
- Bijzondere groene elementen in de vorm van (historische) brinken (dorpsniveau). De historische brinken zijn gelegen bij de entrees van het dorp en in de kern en hebben cultuurhistorische waarde. Het waren van oorsprong weides met kwelbronnen, die vaak werden gebruikt als drink- en rustplaats voor vee dat van het dorp naar de graasheide trok. Het samenspel tussen de gegroepeerde bebouwing en het groen is in Soerendonk goed bewaard gebleven. In een aantal naoorlogse woonbuurten is ruimte vrijgehouden voor 'nieuwe brinken'.
- beplanting langs de wijkontsluitingswegen, bestaande uit bomengroepen, bomenrijen, solitair en groenaccenten (wijkniveau). De samenstelling is momenteel niet eenduidig.
- groen in de woonstraten, dat met name een functie heeft voor aankleding en sfeer van de woonomgeving (buurniveau). Dit groen wordt aangevuld door het groen in de particuliere voortuinen.

In het groenontwikkelingsplan zijn voorstellen gedaan om de groenstructuur in het dorp aan te vullen en te versterken en zijn concrete maatregelen bedoeld. In het plan is tevens een lijst met monumentale en beeldbepalende bomen opgenomen.

Relevantie voor het plangebied

In dit bestemmingsplan zijn de grotere, structuurbepalende groenvoorzieningen bestemd als 'Groen'. Overige groene elementen, waaronder boombeplanting in het wegprofiel en groene restroken, zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is de aanleg van groenvoorzieningen algemeen mogelijk, zodat de ingrepen die zijn voorgesteld in het groenontwikkelingsplan kunnen worden uitgevoerd.

2.4.9 Welstandsnota gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de welstandsnota in januari 2008 vastgesteld. Met de welstandsnota is de welstandstoetsing objectiever geworden. Voor de onder het welstandsregime vallende gebouwen en gebieden is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de (cultuur)historische, stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, het beleid en de ambities van de gemeente.

Uitgangspunt van het gemeentelijke welstandsbeleid is dat welstandstoezicht tot een minimum wordt beperkt. In de gemeente Cranendonck is alleen nog maar sprake van welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten en de aanliggende percelen en in monumentale gebieden. Bouwplannen die vallen binnen een gebied dat een beeldkwaliteitplan kent zullen hieraan worden getoetst. Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden zullen nieuwe beeldkwaliteitplannen worden opgesteld.

Voor de monumenten en monumentale gebieden wordt welstandsniveau 1 gehanteerd. Voor de omliggende percelen geldt welstandsniveau 2. Voor de betreffende methodiek is gekozen om te voorkomen dat naast het te beschermen gebouw een gebouw kan worden gerealiseerd zonder dat hier de relatie met het naastliggende perceel op welstand is onderzocht. Dat is niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de gestelde randvoorwaarden in het van toepassing zijnde welstandsniveau te voldoen.

Relevantie voor het plangebied

In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Alleen geldende bouwrechten zijn overgenomen. Als een bouwplan aan de orde is, wordt dat aan de welstandsnota getoetst.

3 Planbeschrijving

3.1 Historische ontwikkeling

Soerendonk is ontstaan op een hoogte (donk) in het landschap en is een nog herkenbaar esdorp, dat van oudsher wordt omringd door glooiende bouwlanden. Aan de zuidoostzijde van het dorp ligt het beekdal van de Bulder Aa en noordwestelijk van Soerendonk liggen restanten van het grootschalige heidegebied dat hier in de 19^e eeuw aanwezig was. De bebouwingsstructuur van Soerendonk bestaat van oorsprong uit lintbebouwing langs de doorgaande wegen van Maarheeze naar Budel en Gastel, in de loop der jaren aangevuld met lintbebouwing langs wegen die vanaf het dorpslint het buitengebied in liepen. Op een aantal plekken, in een krans rond het centrale akkercomplex, ontstonden kleinschalige bebouwingsclusters in het landschap, waaronder Heuvel, Winkel, Zitterd, Molenheide en Eikenschoor. De clusters waren gesitueerd aan de randen van de akker, op enige afstand van het centrale lintdorp.

Op de kruisingen van diverse wegen ontstonden driehoekige brinken, waarop het vee werd samengebracht en gedrenkt. Een aantal van deze brinken, waaronder die op de kruising van de Dorpsstraat (de historische route richting Budel) en de Damenweg (de historische route richting Gastel), zijn nog aanwezig. Ook op de overgangen van het dorp naar het buitengebied, onder andere op de kruisingen van de Heuvel met De Pompers, van de Heuvel met 't Winkel, van de Beekstraat met de Damenweg en van de Zitterd met het Hool, zijn de brinken nog aanwezig. De brinken zijn door hun omvang en streekeigen karakter zeer bepalend voor het karakter van Soerendonk. Het samenspel van de brinken en de (historische) bebouwing daaromheen is op veel plaatsen goed bewaard gebleven.



Soerendonk rond 1900

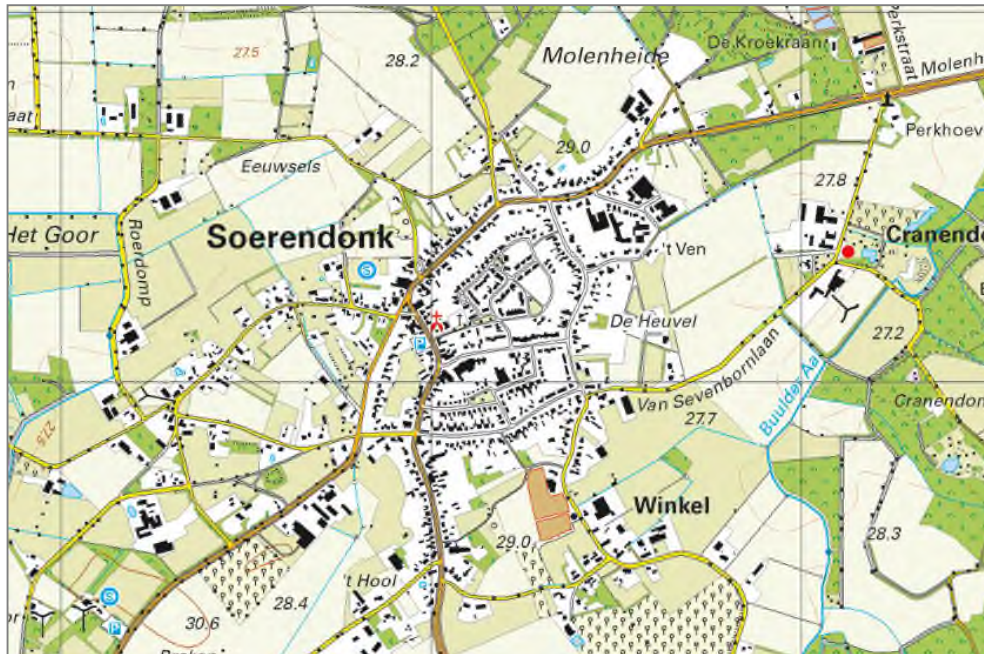
In de periode tot de Tweede Wereldoorlog is de lintvormige bebouwingsstructuur van het dorp weliswaar verdicht, maar veranderde de ruimtelijke structuur nauwelijks. De bebouwing concentreerde zich hoofdzakelijk aan het centrale dorpslint Molenheide – Dorpsstraat – Zitterd, aangevuld met bebouwing aan wegen als de Damenweg, de Goorstraat en de Heuvel. In de periode na de Tweede Wereldoorlog veranderde de ruimtelijke structuur van Soerendonk, in eerste instantie door een toename van bebouwing aan de linten en aan de wegen tussen de bebouwingsclusters, later door de realisering van planmatig opgezette woonbuurten op de gronden tussen de het oorspronkelijke dorpslint in het noordwesten en de Heuvel en Kruisstraat in het oosten en zuiden. In de jaren '60 en '70 werden hier woningen gerealiseerd aan de Kruisstraat, de Van Schaiklaan en de tussengelegen woonstraten, later werd ook het noordelijk van de Van Schaiklaan gelegen gebied ontwikkeld. Met de ontwikkeling van de woonbuurt Dorpsakkers wordt het resterende open gebied tussen de Van Schaiklaan, de Heuvel en de Dorpsstraat ingevuld met woningbouw. In de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw is aan de noordoostzijde van Soerendonk het kleinschalige bedrijventerrein Molenheide gerealiseerd. Oostelijk van de Heuvel, op de gronden tussen bedrijventerrein Molenheide in het noorden en de Van Sevenbornlaan in het zuiden, is ruimte-voor-ruimte-locatie De Pomperis in ontwikkeling.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Dorpslinten en woonbuurten

Binnen de ruimtelijke structuur van Soerendonk kunnen twee structuren worden onderscheiden. De oorspronkelijke dorpsstructuur bestaat uit de historische dorpslinten met afwisselende bebouwing en deels een functioneel gemengd karakter. Naast het centrale lint Molenheide – Dorpsstraat – Zitterd (van oudsher de belangrijkste route door de kern) zijn binnen het plangebied onder meer de Damenweg, de Goorstraat en de Heuvel herkenbaar als historische wegen. Buiten de oorspronkelijke structuur van dorpslinten en landwegen zijn planmatig opgezette woonbuurten aanwezig. De grootschaligere woongebieden zijn ontwikkeld op het akkergebied dat oorspronkelijk aanwezig was tussen de Dorpsstraat en de buurtschappen Heuvel, Winkel en Zitterd. Aangezien planmatige woongebieden in Soerendonk slechts aan de oost- en zuidzijde van het dorpslint Molenheide – Dorpsstraat – Zitterd zijn ontwikkeld, grenst de lintbebouwing aan de west- en noordwestzijde van het lint nog direct aan het landelijk gebied. De structuur van landwegen, die het dorpslint aan deze zijde van oorsprong verbonden met het grootschalige heidegebied ten noordwesten van het dorp, is hier nog herkenbaar aanwezig. De zachte, diffuse overgangen naar het landelijk gebied zijn waardevol.

Het historische karakter van Soerendonk is langs de oorspronkelijke wegen nog voelbaar. Hier is sprake van gevarieerde lintbebouwing, die deels nog grenst aan de open akkergebieden rond het dorp. De bebouwingsstructuur langs de linten is in de loop der jaren fors verdicht, waardoor doorzichten naar het achtergelegen buitengebied grotendeels zijn verdwenen. Op een aantal locaties zijn nog cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig, onder andere in de vorm van langgevelboerderijen. Zowel in de kern als daarbuiten zijn kleine historische akkercomplexen herkenbaar.



Soerendonk rond 2000

Aan 't Schutje en De Moosten zorgen enkele houtwallen, singels en bomen voor een geleidelijke overgang dorp-landelijk gebied. Tussen de Dorpsstraat en de Damenweg ligt een open plek binnen het dorp, die wordt gebruikt als weidegrond. Aan de zuidzijde van het dorp vormt de enkellijns bebouwing langs de Zitterd de overgang tussen de dorpskern en het buitengebied en aan de oostzijde wordt de huidige grens van de bebouwde kom gevormd door de (woon)percelen aan de Heuvel. Aan de achterzijde van deze percelen wordt op dit moment De Pompers ontwikkeld. Vanaf de wegen die van de Heuvel naar het landelijk gebied lopen, waaronder de Van Sevenbornlaan en – verder zuidelijk – de Blake Beemd, bestaat zicht op het beekdal van de Bulder Aa met de daarachter gelegen bossen en het landgoed Cranendonck. De bebouwing langs de Zitterd en Heuvel bestaat uit een mix van historische panden en recenter gerealiseerde bebouwing. Langs de Kruisstraat, die de zuidelijke grens van Soerendonk vormt, is sprake van een eenduidiger bebouwingsbeeld, met aan weerszijden van de straat woningen die zijn gebouwd vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw. Het gebied tussen de Kruisstraat in het zuiden en de Dorpsstraat in het noorden is ingevuld met planmatige woningbouw, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen, met veelal een bouwhoogte van anderhalf à twee bouwlagen met kap. Op een enkele locatie zijn gestapelde woningen (boven-benedenwoningen) aanwezig. In de woonbuurten ligt een aantal groene gebieden, waar speelvoorzieningen aanwezig zijn.

Het hart van het dorp ligt rond de centrale brink op de kruising Dorpsstraat-Damenweg, waar een aantal horecagelegenheden en winkels aanwezig zijn. Op korte afstand ten zuiden van deze kruising staat de St. Jan Onthoofdingkerk met daarachter de begraafplaats. Tegenover de kerk, aan de overzijde van de Dorpsstraat, ligt het Jan Maasplein. Dit plein, dat wordt omzoomd door platanen, is in gebruik als parkeerterrein en wordt incidenteel gebruikt voor het houden van evenementen.

Aan de Van Schaiklaan, nabij de kruising met de Dorpsstraat, ligt een cluster met maatschappelijke voorzieningen. Hier zijn gemeenschapshuis Den Donck, Medisch Centrum Soerendonk en een gymzaal gesitueerd. Oostelijk van het gemeenschapshuis bevindt zich basisschool St. Joan met peuterspeelzaal. De korrelgrootte van de bebouwing is hier wat grootschaliger dan in het overige deel van Soerendonk, waar de bebouwingsstructuur wordt gekenmerkt door woningen, afgewisseld met enkele historische boerderijen en een aantal bedrijfspercelen.

3.2.2 Bedrijventerrein Molenheide

In het noordoosten van Soerendonk ligt bedrijventerrein Molenheide. De bedrijfspercelen zijn gesitueerd aan weerszijden van de doodlopende Vlassloot, die vanaf de weg Molenheide het plangebied in loopt. De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat uit bedrijfsgebouwen van verschillende grootte met bijbehorende bedrijfswoningen. Het bedrijventerrein is volledig ingevuld met kleinschalige, lokale bedrijvigheid en biedt geen ruimte meer voor nieuwe bedrijfskavels. Doordat bij vrijwel alle bedrijven een bedrijfswoning aanwezig is, is de bedrijfsfunctie sterk vermengd met de woonfunctie. Met name vanaf de entree van de Molenheide wordt het beeld van het bedrijventerrein bepaald door de bedrijfswoningen die vóór de bedrijfshallen staan. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein ligt een groensingel, die de bedrijfspercelen scheidt van het zuidelijk gelegen open landschap, waar momenteel de ontwikkeling van De Pomperis plaatsvindt. Op het bedrijventerrein zijn weinig groenvoorzieningen aanwezig, waardoor het terrein een stenig karakter heeft.

3.2.3 Groenstructuur

Soerendonk is een compacte kern, met uitlopers - in de vorm van bebouwingslinten - die vanaf de kern het buitengebied inlopen. Mede doordat grootschaligere planmatige woningbouw in het dorp beperkt is gebleven tot de gronden aan de zuidoostzijde van het lint Molenheide - Dorpsstraat - Zitterd, ligt het buitengebied nog op korte afstand van het hart van het dorp. In het dorp komen - met uitzondering van het open agrarische perceel tussen de bebouwde percelen aan de Dorpsstraat en de bebouwing aan de Damenweg - geen grotere groenvoorzieningen voor. De groenstructuur wordt hoofdzakelijk bepaald door de boombeplanting in het straatprofiel, in combinatie met de (cultuurhistorisch waardevolle) groene brinken op de kruisingen van wegen. De historische brinken zijn voornamelijk beplant met eiken en zijn voorzien van een onderbegroeiing van gras. In de woongebieden is een aantal groene plekken aanwezig waar speelvoorzieningen aanwezig zijn. Deze groene plekken brengen lucht en ruimte in de verder relatief dichtbebouwde woonbuurten.

3.2.4 Verkeersstructuur

De hoofdstraat van Soerendonk, de Molenheide - Dorpsstraat - Zitterd, is de doorgaande weg van Budel naar Maarheeze. Vanaf de Dorpsstraat loopt in zuidwestelijke richting de Damenweg naar Gastel. Vanaf het punt waar de Dorpsstraat overgaat in de Molenheide, loopt in noordelijke richting de Strijperdijk, de weg via Leenderstrip naar Leende.

De route Molenheide – Dorpsstraat – Zitterd heeft een ruim profiel waar de belangrijkste functie de doorstroming van het verkeer is. De Kruisstraat, Van Schaiklaan en Heuvel fungeren als ontsluitingsweg voor de woonbuurten. De overige wegen binnen het plangebied zijn aan te merken als woonstraten met een beperkte verkeersintensiteit.

Parkeren vindt in Soerendonk deels plaats op eigen terrein en deels in de openbare ruimte, veelal in het straatprofiel. Op enkele locaties zijn concentraties van parkeervoorzieningen aanwezig. Te noemen zijn met name het Jan Maasplein (tegenover de kerk) en de parkeervakken in de Van Schaiklaan ter hoogte van het Medisch Centrum Soerendonk, het gemeenschapshuis en de basisschool.

3.3 Functionele structuur en uitgangspunten bestemmingsregeling

De bebouwing in Soerendonk heeft overwegend een woonfunctie. De aanwezige voorzieningen en bedrijven liggen voornamelijk aan de route Molenheide – Dorpsstraat – Zitterd. Aan de Van Schaiklaan is sprake van een concentratie van maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van een basisschool, medisch centrum en gemeenschapshuis. Op bedrijventerrein Molenheide is bedrijvigheid geconcentreerd. Het betreft kleinschalige, lokale bedrijven in de lichtere milieucategorieën met daarbij behorende bedrijfswoningen. Hierna worden de aanwezige functies benoemd. Daarbij is aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen.

3.3.1 Wonen

Het merendeel van de percelen in het plangebied heeft een woonfunctie. In Soerendonk komen hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor, op een enkele plek afgewisseld met boven-benedenwoningen. Bij een aantal niet-woonfuncties (bedrijvigheid, detailhandel, horeca) komen woningen voor in de vorm van bedrijfswoningen of bovenwoningen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bij alle woningen passende mogelijkheden te bieden voor aan-huis-verbonden activiteiten (bijvoorbeeld een praktijk of kantoor aan huis).

In het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' zijn alle woningen, met uitzondering van (bedrijfs)woningen bij bedrijven of voorzieningen, opgenomen in een woonbestemming. Het merendeel van de woningen is bestemd als 'Wonen'. Op twee locaties is een maat-bestemming opgenomen. Het perceel 't Schutje 2 is bestemd als 'Wonen – Schutje', zodat de bouw- en gebruiksregels uit het vigerende bestemmingsplan gedetailleerd kunnen worden overgenomen. De woonpercelen op de ontwikkelingslocatie De Pompers zijn bestemd als 'Wonen – Pompers'. Hierdoor kunnen de gedetailleerde bouwregelingen (situeringseisen, verplichte kaprichting), die van belang zijn voor de invulling van de resterende woonkavels, één op één worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In de woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen het hoofdbouw mag worden gerealiseerd. Waar mogelijk is – met name bij vrijstaande woningen – aan de zijkant van de woning enige uitbreidingsruimte gegeven.

De bouwvlakken voor vrijstaande woningen zijn in principe 15 meter diep en de bouwvlakken voor halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen 12 meter. Waar de feitelijke situatie daar aanleiding toe geeft (bijvoorbeeld bij zeer diepe percelen of juist bij ondiepe woningen) is de bouwvlakdiepte aangepast, zodat sprake is van reële bouw mogelijkheden. Per bouwvlak is het maximum aantal te realiseren woningen aangeduid op de verbeelding. Als binnen een bouwvlak één woning mag worden gebouwd, is dat per definitie een vrijstaande woning. Op bouwvlakken waar meer woningen mogen worden gerealiseerd, is de toegestane typologie aangeduid: daarbij is aangegeven of vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde, aaneengebouwde, patiowoningen en/of gestapelde woningen zijn toegestaan. Op de verbeelding is voor ieder bouwvlak een matrix opgenomen met daarin de maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw. De hoogtes die zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan zijn daarbij leidend. In de woonbestemming mogen, zowel binnen als buiten het bouwvlak, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. De totale oppervlakte die is toegestaan is afhankelijk van de perceelsgrootte. De voortuinen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. In deze bestemming mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Wel is een bouwregeling opgenomen voor de realisering van erkers of entreeportalen aan de voorzijde van de woning.

In Soerendonk bevindt zich een aantal karakteristieke (langgevel)boerderijen. Splitting van die boerderijen kan bijdragen aan het behoud van de boerderij en daarmee het behoud van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing. De woonboerderijen zijn daarom aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – woonboerderij'. In de regels is voorzien in een splitsingsregeling. Daarnaast is aan deze aanduiding een sloopregeling gekoppeld. Het doel daarvan is om sloop van de cultuurhistorisch waardevolle panden te voorkomen.

In de woonbestemming is een regeling opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen: deze zijn – mits wordt voldaan aan de gebruiksregels – rechtstreeks toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Via afwijking kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van lichte bedrijvigheid bij de woning. In de huidige situatie komen op diverse locaties in Soerendonk (aan-huis-verbonden) bedrijven, detailhandel of dienstverlening voor als nevenfunctie bij de woonfunctie. Deze activiteiten zijn aangeduid op de verbeelding.

3.3.2 Bedrijven

In het plangebied kan onderscheid worden gemaakt in twee typen bedrijvigheid: enerzijds de bedrijven die geclusterd zijn gevestigd op bedrijventerrein Molenheide en anderzijds de solitaire bedrijfsvestigingen aan de dorpslinten. Hoewel het in beide gevallen gaat om bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën (veelal milieucategorie 1 of 2, op een enkele locatie categorie 3) kunnen aan de bedrijven op Molenheide wat ruimere bouw mogelijkheden worden geboden dan aan de bedrijven die zijn gevestigd tussen de woonpercelen aan de dorpslinten.

Dit is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplannen: in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenheide' is een globalere bestemmingsregeling opgenomen dan in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk', dat voor de overige bedrijfskavels vigeert.

De bedrijfspercelen op bedrijventerrein Molenheide zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan. Op het zuidoostelijk deel van Molenheide, dat op grotere afstand van burgerwoningen ligt, zijn ook bedrijven in milieucategorie 3.2 toegelaten. De timmerwerkfabriek aan de Vlassloot 6-8 (een bedrijf in milieucategorie 3.2) is specifiek aangeduid, net als de slagerij (detailhandel) aan de Vlassloot 13a. Ook de bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding. In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn ruime bouwvlakken opgenomen. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag maximaal 80% bedragen en de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 9 meter.

De bedrijven aan de dorpslinten in Soerendonk zijn bestemd als 'Bedrijf' of aangeduid als 'bedrijf aan huis' binnen de bestemming 'Wonen'. Voor de bedrijven die in de bestemming 'Bedrijf' zijn opgenomen, zijn – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – relatief strakke bouwvlakken opgenomen, die volledig mogen worden bebouwd. Een (forse) toename van de bedrijfsbebouwing is daardoor niet mogelijk. In de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 algemeen toegestaan. Het autoschadeherstelbedrijf aan de Zitterd 30, dat in milieucategorie 3 valt, is specifiek aangeduid. Ook de aanwezige bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding. De bedrijven binnen de woonbestemming zijn aangeduid als 'bedrijf aan huis' en voorzien van een gebruiksregeling in de planregels.

3.3.3 Horeca

In het dorpscentrum van Soerendonk zijn vier horecagelegenheden gevestigd. Het betreft twee cafés (Dorpsstraat 39 en Dorpsstraat 13), een partycentrum (Dorpsstraat 36) en een cafetaria (Damenweg 3). Bij de horecagelegenheden zijn bovenwoningen aanwezig. Bij gemeenschapshuis Den Donck is paracommerciële horeca (horeca als nevenactiviteit) aanwezig. Op het Jan Maasplein staat een permanente frietkraam.

De horecagelegenheden aan de Dorpsstraat zijn bestemd als 'Horeca'. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in categorie 1 (broodjeszaak, ijssalon), categorie 2 (restaurant, hotel, pension), categorie 3 (cafetaria) en categorie 4 (café, zaalverhuur). Horeca in categorie 5 (discotheken, nachtclubs, dancings) is niet toegestaan. De frietkraam op het Jan Maasplein is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en aangeduid als 'horeca van categorie 3'. De paracommerciële horeca bij het gemeenschapshuis is toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Het cafetaria aan de Damenweg 3 is aangeduid als 'horeca van categorie 3' binnen de bestemming 'Wonen'. Hierdoor kan het perceel worden gebruikt voor horeca, maar is het ook mogelijk om - als de horecafunctie verdwijnt - het hele pand in gebruik te nemen als woning.

Voor de horecagelegenheden in de bestemming 'Horeca' is voorzien in strakke bouwvlakken, die volledig mogen worden bebouwd. De bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De aanwezige bovenwoningen zijn aangeduid als 'wonen'. In de regels is bepaald dat per aanduiding 'wonen' één woning is toegestaan.

3.3.4 Detailhandel

Op een beperkt aantal locaties in Soerendonk is detailhandel aanwezig. Aan de Dorpsstraat 43 is een slagerij gevestigd en aan de Dorpsstraat 15 bevindt zich een winkel in parketvloeren. Aan de Zitterd 10-12 bevindt zich een badkamer- en sanitairwinkel.

De slagerij aan de Dorpsstraat is aangeduid als 'detailhandel' binnen de bestemming 'Wonen'. Hierdoor kan het perceel worden gebruikt voor detailhandel, maar is het ook mogelijk om - als de detailhandelfunctie verdwijnt - het hele pand in gebruik te nemen als woning. Het winkelpand aan de Dorpsstraat 15 en het perceel Zitterd 10-12 zijn bestemd als 'Detailhandel'. Om de (boven)woningen op het perceel Zitterd 10-12 passend te bestemmen, is een aanduiding 'wonen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn twee woningen toegestaan.

3.3.5 Kantoren en dienstverlening

Op verschillende locaties in het plangebied zijn kantoren en dienstverlenende bedrijven (zoals een kapper of een schoonheidssalon) gevestigd. Deze vorm van bedrijvigheid komt veelal voor in combinatie met de woonfunctie. Op de hoek van de Dorpsstraat en de Beekstraat is een kantoorpand zonder woning gevestigd, dat in gebruik is als architectenbureau.

Het architectenbureau op de hoek van de Dorpsstraat en de Beekstraat is bestemd als 'Kantoor'. De overige dienstverlenende bedrijven zijn aangeduid als 'dienstverlening' binnen de bestemming 'Wonen'.

3.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Soerendonk zijn geconcentreerd aan de Van Schaiklaan. Hier bevinden zich het gemeenschapshuis, het Medisch Centrum Soerendonk en de basisschool met peuterspeelzaal. Aan de Dorpsstraat 25 staat de kerk.

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De begraafplaats en het evenemententerrein bij het dorpshuis zijn specifiek aangeduid binnen deze bestemming.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Cultuurhistorische waarden

In Soerendonk is een aantal monumentale gebouwen/bouwwerken aanwezig. Binnen het plangebied staat één rijksmonument, aan de Dorpsstraat 44. Het betreft een boerderij van het Kempische langgeveltype met jaarankers 1789. Ook het orgel in de Sint Johannes Onthoofding kerk, dat dateert uit 1843 en is uitgebreid in 1847, is een rijksmonument. Naast deze rijksmonumentale objecten zijn binnen het plangebied de volgende gemeentelijke monumenten aanwezig:

- Dorpsstraat 3: woonhuis
- Dorpsstraat 12: boerderij
- Dorpsstraat 25: Kerk Sint Johannes Onthoofding: neogotische kruiskerk uit 1836-1838 met aanbouw van 1932
- Dorpsstraat 44: boerderij
- Dorpsstraat 65: woonhuis
- Dorpsstraat ongenummerd: oorlogsmonument
- Kruising Damenweg – Dorpsstraat: Heilig Hartbeeld
- Kruisstraat 2: boerderij
- Zitterd 5: woonhuis en gevelsteen

De monumenten zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – monument rijk' respectievelijk 'specifieke vorm van waarde – monument gemeente'. Deze aanduiding heeft – in combinatie met een verwijzing in de planregels naar de Monumentenwet 1988 (rijksmonumenten) respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening (gemeentelijke monumenten) - een signalerende functie. Het doel hiervan is ervoor zorg te dragen dat de cultuurhistorische waarden in een vroeg stadium worden betrokken bij eventuele nieuwe planvorming.

3.4.2 Archeologische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.

- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De gemeente Cranendonck heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck' (29 mei 2012). Op basis van het beleidsplan worden in bestemmingsplannen voorwaarden gesteld aan de omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteiten bouwen, aanleggen en slopen. Doel van het beleid is om archeologische waarden te beschermen, aangezien zij een bron van kennis van het verleden zijn.

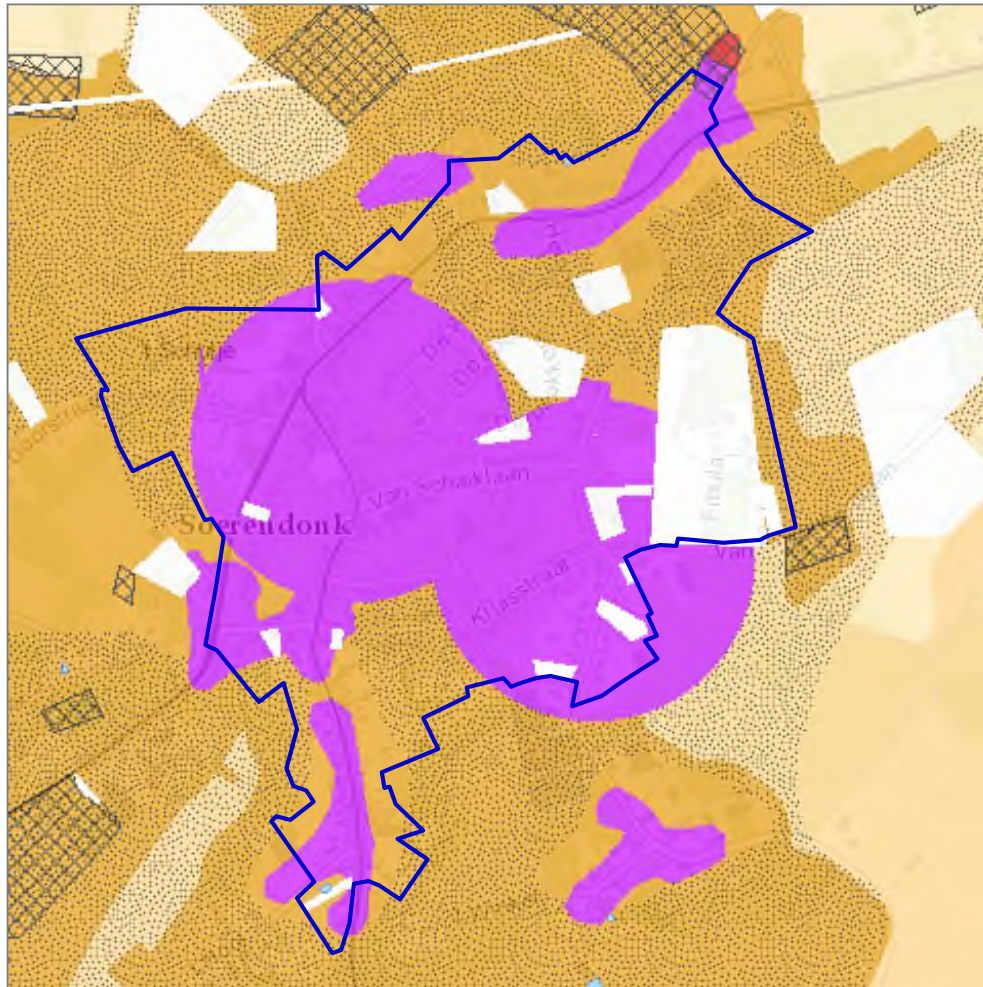
De gemeente Cranendonck heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. Ondanks de omvangrijke erosie als gevolg van woningbouw en ontgrondingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Cranendonck kent naast terreinen met een beschermde monumentenstatus ook een aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde. Binnen het grondgebied van Cranendonck worden op de waarden- en verwachtingenkaart daarnaast vier archeologische verwachtingszones onderscheiden op grond van de berekende dichtheid aan archeologische sporen en vondsten. Uitgangspunten van het beleid zijn:

- Eerste uitgangspunt is dat bekende archeologische en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden ontzien. In gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten en dergelijke het erfgoed zo min mogelijk schaden.
- Tweede uitgangspunt is dat archeologie geen belemmering mag zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverwachte vondsten.
- Derde uitgangspunt is dat archeologisch onderzoek waar dat kan, moet leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van gemeente Cranendonck. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners/het publiek.

De bijbehorende beleidskaarten (archeologie, respectievelijk cultuurhistorie) zijn afgeleid van de waarden- en verwachtingenkaarten, maar zijn qua kaartbeeld vereenvoudigd en geschematiseerd. De beleidskaarten worden vertaald op de verbeelding van het bestemmingsplan. Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, waarvan de eerste die van de beschermde rijksmonumenten is. Voor werkzaamheden op deze plaatsen is altijd een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist.

Voor de andere categorieën wordt in de planregels bij het bestemmingsplan een onderzoeksplicht vastgelegd, indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald. Alleen voor de tweede categorie (na de rijksmonumenten), de gebieden van archeologische waarde, is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren, zijn onderzoeksplichtig.



	Categorie 1: Archeologisch monument		Esdek
	Categorie 2: Gebied van archeologische waarde		Mogelijk verstoord
	Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)		Water
	Categorie 4: Gebied met hoge verwachting		
	Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting		
	Categorie 6: Gebied met lage verwachting		
	Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting		

Uitsnede archeologische beleidskaart

De monumentenwet geeft geen minimum voor de verstoringsdiepte. Voor Cranendonck is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en 50 cm in gebieden met een esdek.

Voor de andere categorieën zijn de grenzen verruimd (respectievelijk 250, 500 of 2.500 m² oppervlakte, respectievelijk 30/50 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplchtig en geldt voor de meeste projecten geen onderzoeksplcht. Voor de archeologie geldt de afweging dat in deze categorieën alleen grotere onderzoeken tot meerwaarde leiden. Kleinschaligere onderzoeken vormen een grote belasting voor alle betrokkenen en hebben buiten de gebieden van archeologische waarde weinig informatierendement. De dieptegrens van 30/50 cm is gekozen op basis van de gemiddelde diepteligging van archeologische waarden, zoals in de regio is aangetoond middels archeologisch onderzoek, in relatie tot het bestaande voornamelijk agrarische gebruik. Een grotere vrijstellingsdiepte zou het ongezien opofferen van deze (mogelijke) vindplaatsen betekenen. Voor het grootste deel van de gemeente geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 30 dan wel 50 cm. Gebieden met een lage archeologische verwachting hebben een algehele vrijstelling, behalve voor bestemmingsplanwijzigingen met een oppervlak groter dan 2,5 hectare. Op de laatste categorie, de gebieden zonder archeologische verwachting, rusten geen planregels of beperkingen bij bodemingrepen. Bij toevalsvondsten geldt uiteraard wel de meldingsplcht uit de Monumentenwet. Het bovenstaande is doorvertaald in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

3.5 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan ‘Kom Soerendonk’ is een beheerplan, waarin de huidige situatie is vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt dan ook slechts zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingslocaties die reeds in een vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen (en waarvoor dus sprake is van een geldende bouwttel) zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor kunnen deze ontwikkelingen – die inmiddels veelal reeds van start zijn gegaan – worden afgerond zoals eerder voorzien. Naast grotere ontwikkelingslocaties (met name Dorpsakkers en De Pomper) betreft het enkele kleinschaligere initiatieven voor de bouw van één of enkele woningen. Hoewel de ontwikkelingslocaties in voorliggend bestemmingsplan worden voorzien van een actuele juridisch-planologische regeling, is zo nauwkeurig mogelijk aangesloten bij de geldende planregeling. Dit betekent onder andere dat het aantal te bouwen woningen ongewijzigd is en dat voor wat betreft de situering en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is aangesloten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. In onderstaand overzicht zijn de ontwikkelingslocaties benoemd en is aangegeven welke ontwikkeling hier nog kan plaatsvinden.

3.5.1 Dorpsakkers

Voor de inbreidingslocatie Dorpsakkers vigeert het bestemmingsplan ‘Dorpsakkers’, dat is vastgesteld in 2010. Het bestemmingsplan ‘Dorpsakkers’ bevat een directe bouwttel voor de bouw van circa 50 woningen op de gronden aan de Dorpsakkers, De Wiet, De Loop en De Reumer. Voor de zuidoostelijke hoek van het woongebied, tussen de Dorpsakkers en de Heuvel, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van maximaal 20 woningen.

In de afgelopen jaren zijn in totaal circa 20 woningen gebouwd aan weerszijden van De Loop en aan de oostzijde van de Dorpsakkers. Op het overige deel van de ontwikkelingslocatie is de infrastructuur aangelegd, maar zijn nog geen woningen gerealiseerd.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorpsakkers' overgenomen. De gronden die in het bestemmingsplan 'Dorpsakkers' waren voorzien van een directe bouwtitel, zijn in dit bestemmingsplan opnieuw bestemd als 'Wonen'. De bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen er mogen worden gebouwd en is indien nodig de typologie (vrijstaand, twee-aaneen en/of aaneengebouwd) aangeduid. Om de afronding van Dorpsakkers mogelijk te maken, is besloten om de wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen voor het zuidoostelijke deel van Dorpsakkers om te zetten in een directe bouwtitel. Binnen de planperiode van 10 jaar zal namelijk ook dit deel van Dorpsakkers worden ontwikkeld. In het gemeentelijk woningbouwprogramma is hiermee rekening gehouden. De afronding van Dorpsakkers – de belangrijkste inbreidingslocatie in Soerendonk – is in ruimtelijk opzicht van belang om te voorkomen dat een onbebouwd poerceel in de dorpskern van Soerendonk overblijft. Daarnaast is Dorpsakkers in de komende periode de aangewezen locatie in Soerendonk voor de toevoeging van kleinere (aaneengebouwde) woningen. De overige ontwikkelingslocaties in de kern betreffen veelal particuliere percelen, waarop één of enkele (vrijstaande) woningen zullen worden gerealiseerd.

Om de wijzigingsbevoegdheid om te zetten naar een directe bouwtitel, zijn de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan vertaald in concrete bouwvlakken. Aan de zijde van de Heuvel is een bouwvlak opgenomen waarbinnen twee woningen mogen worden gebouwd. Westelijk hiervan ligt een bouwvlak waarbinnen 14 woningen mogen worden gerealiseerd. De resterende 4 woningen (de wijzigingsbevoegdheid zag toe op 20 woningen) kunnen worden gebouwd binnen de bestaande bouwvlakken aan de zuidzijde van de Dorpsakkers (hier is het aantal woningen opgehoogd van 7 naar 9) en aan de zuidzijde van De Wiet (hier is het aantal woningen opgehoogd van 2 naar 4). Deze verdichting van de bouwmogelijkheden past bij het streven om op de locatie Dorpsakkers te voorzien in de behoefte aan kleinere, goedkopere woningen.

3.5.2 De Pompers

Op de gronden ten oosten van de (woon)percelen aan de Heuvel, tussen De Pompers in het noorden en de Van Sevenbornlaan in het zuiden, wordt ruimte-voor-ruimte-locatie De Pompers ontwikkeld. Op deze locatie is voorzien in de realisering van circa 25 vrijstaande woningen op ruime percelen, die zijn gesitueerd rond een centrale, noord-zuidgerichte woonstraat met een groenvoorziening. Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan 'De Pompers', dat is vastgesteld in 2010 en een directe bouwtitel bevat voor de bouw van de woningen. In de afgelopen periode zijn zes nieuwe woningen gerealiseerd en is de infrastructuur aangelegd. Een deel van de woonbestemming in het bestemmingsplan 'De Pompers' is recent herzien. De percelen die onderdeel zijn van de herziening maken geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan, de overige percelen zijn wel in het plangebied opgenomen.

Het bestemmingsplan 'De Pompers' kent een aantal specifieke regelingen voor de bouw van de nieuwe woningen. Zo zijn een minimale en maximale dakhelling voorgescreven, is per woning vastgelegd of de nokrichting haaks op de weg of parallel aan de weg moet zijn en is aangegeven in welke gevallen gevels in de bouwgrens van het bouwvlak moeten worden gebouwd. Vanwege deze specifieke regelingen zijn de woningen in De Pompers in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – Pompers'. Deze bestemming sluit inhoudelijk aan op de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan. De bouwvlakken zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Per bouwvlak is één woning toegestaan.

3.5.3 Individuele woningbouwlocaties

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen kunnen op een aantal locaties binnen het plangebied nog woningen worden gerealiseerd. Het betreft veelal de toevoeging van één of enkele woningen op open plekken binnen de bestaande bebouwingsstructuur. De mogelijkheden voor toevoeging van woningen zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het betreft de volgende locaties:

Directe bouwmogelijkheden

- **Heuvel 22.** Op grond van het bestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24, Soerendonk' mag ten noorden van de woning Heuvel 22 één vrijstaande woning worden gebouwd en mogen ten zuiden van deze woning drie vrijstaande woningen worden toegevoegd. De bestaande woning mag worden gesplitst in twee woningen. Het huidige bouwplan is gewijzigd ten opzichte van het bouwplan dat aan de basis lag van het bestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24, Soerendonk'. In plaats van splitsing van de woning Heuvel 22, wordt nu uitgegaan van de sloop van deze woning en de herbouw van drie aaneengebouwde woningen. Het aantal te realiseren vrijstaande woningen ten zuiden van de woning Heuvel 22 is teruggebracht van drie naar twee stuks, zodat het totaal aantal te realiseren woningen niet wijzigt. De bouwtitels zijn – aangepast op het actuele bouwplan - overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Er is voorzien in drie bouwvlakken: in het noordelijke bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd, in het middelste bouwvlak (ter plaatse van de woning Heuvel 22) mogen maximaal drie woningen worden gebouwd en in het zuidelijke bouwvlak mogen maximaal twee vrijstaande woningen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen voor ieder bouwvlak 5 respectievelijk 8 meter.
- **Heuvel 24.** Voor het perceel Heuvel 24, waar voorheen een grondverzetbedrijf was gevestigd, vigeert het wijzigingsplan 'Heuvel 24 te Soerendonk'. Het wijzigingsplan maakt de splitsing van de woning Heuvel 24 in twee woningen mogelijk (gedeeltelijke sloop en herbouw) en voorziet daarnaast in de bouw van een vrijstaande woning op het oostelijke deel van het perceel. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze bouwmogelijkheden overgenomen.

- **Goorstraat tussen 9 en 11.** Op grond van het bestemmingsplan ‘Goorstraat ongenummerd te Soerendonk’ kan op het oostelijk deel van het perceel Goorstraat 11 een vrijstaande woning worden toegevoegd. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Groenstraat, achter Dorpsstraat 40.** In het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Soerendonk’ is aan de achterzijde van het perceel Dorpsstraat 40 een bouwvlak opgenomen waarbinnen een vrijstaande woning mag worden gebouwd. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het bouwvlak is gedraaid, zodat het evenwijdig aan de Groenstraat ligt. Hierdoor kan de nieuwe woning beter worden ingepast aan de Groenstraat.
- **Damenweg tussen 7 en 9.** Op grond van het bestemmingsplan ‘Damenweg 7, Soerendonk’ kan op het perceel tussen de woningen Damenweg 7 en 9 één vrijstaande woning worden toegevoegd. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Van Schaiklaan tussen 2 en 2a.** Op grond van het wijzigingsplan ‘Van Schaiklaan ongenummerd te Soerendonk’ kan tussen de panden Van Schaiklaan 2 en Van Schaiklaan 2a één vrijstaande woning worden toegevoegd. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Molenheide 12a.** Er is een vrijstelling verleend voor de bouw van een extra woning op het perceel Molenheide 12, op de hoek van de Molenheide en de Kluttershoek. In voorliggend bestemmingsplan is op deze locatie een bouwvlak opgenomen waarbinnen een vrijstaande woning mag worden gebouwd.
- **Ten zuiden van ‘t Winkel 35.** Op grond van het bestemmingsplan ‘Kom Soerendonk’ kan ten zuiden van de woning ‘t Winkel 35 één vrijstaande woning worden toegevoegd. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Ten zuiden van ‘t Winkel 12.** Op grond van het bestemmingsplan ‘Kom Soerendonk’ kan op het perceel ten zuiden van de woning ‘t Winkel 12 één vrijstaande woning worden toegevoegd. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Van Sevenbornlaan 1.** In 2008 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel Van Sevenbornlaan 1. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Op het perceel is daartoe een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de vergunde woning kan worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheden

- **Ten noorden van 't Winkel 29.** In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is op het perceel ten noorden van 't Winkel 29 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de toevoeging van één woning. Deze wijzigingsbevoegdheid is (als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3') overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Molenheide tussen 5 en 7.** In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is op het perceel tussen Molenheide 5 en 7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de toevoeging van één woning. Deze wijzigingsbevoegdheid is (als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2') overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Dorpsstraat 10:** In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van het perceel Dorpsstraat 10 te wijzigen ten behoeve van maximaal twee woningen, indien de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd. Deze wijzigingsbevoegdheid is (als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1') overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Dorpsstraat 2:** In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van het perceel Dorpsstraat 2 te wijzigen ten behoeve van maximaal twee woningen, indien de kantoorfunctie ter plaatse is beëindigd. Deze wijzigingsbevoegdheid is (in de bestemming 'Kantoor') overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Heuvel tussen 8 en 10:** In het vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' was op het perceel tussen Heuvel 8 en 10 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de toevoeging van één woning. Hoewel Gedeputeerde Staten destijds goedkeuring hebben onthouden aan deze wijzigingsbevoegdheid, is er op dit moment geen reden om de wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw op te nemen. De wijzigingsbevoegdheid is (als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4') opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Zitterd 20:** Op het zuidelijk deel van het perceel Zitterd 20 is ruimte voor de toevoeging van een vrijstaande woning. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' in 2006 is, als reactie op een zienswijze, aangegeven dat de gemeente op termijn bereid is om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning. Op het zuidelijk deel van het perceel is daarom een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 5' opgenomen.

3.5.4 Overige ontwikkelingen

Naast ontwikkelingen die zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen, wordt op enkele locaties een beperkte nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het betreft de volgende locaties:

- **Molenheide 9:** Het voornemen bestaat om de woning aan de Molenheide 9 te slopen en iets verder naar voren op het perceel een nieuwe woning terug te bouwen. De bestaande woning staat verder achterop het perceel dan de woningen op de naastgelegen percelen Molenheide 7 en 11. Door het naar voren verplaatsen van de woning komt deze op een vergelijkbare afstand van de weg te staan als de naastgelegen woningen. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen verplaatsing van de woning. Uit akoestisch onderzoek² is gebleken dat er ook uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor deze verschuiving. Het bouwvlak op het perceel Molenheide 9 is daarom wat verder naar voren op het bouwperceel gelegd. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter en de maximale goot- en bouwhoogte bedragen, net als op de naastgelegen percelen, 7 respectievelijk 10 meter.
- **Dorpsstraat 26:** Op het perceel Dorpsstraat 26 is Cursuscentrum De Smederij gevestigd. De initiatiefnemers zijn voornemens om de activiteiten van het cursuscentrum uit te breiden met een bistro/restaurant en een ruimte voor het organiseren van feestelijke samenkomsten, met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m². Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die als bijlage is opgenomen.³

De ligging van het perceel, in het hart van Soerendonk en aan het centrale dorpslint, leent zich goed voor het toevoegen van een dergelijke horecavoorziening. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden van De Smederij met een horecavoorziening betekent een versterking van het horeca-aanbod in het centrum van Soerendonk en vergroot de levendigheid in het dorp. 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 Soerendonk. Gezien de centrale ligging in Soerendonk, direct naast het Jan Maasplein, zijn er uit oogpunt van verkeer en parkeren ook geen belemmeringen voor het initiatief. In voorliggend bestemmingsplan is het perceel Dorpsstraat 26 daarom bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn een cursuscentrum en een horecagelegenheid in horecacategorie 2 (bijvoorbeeld een restaurant, bistro of grand café), al dan niet in combinatie met zaalverhuur, toegestaan. De bruto oppervlakte van horeca in categorie 2 (al dan niet in combinatie met zaalverhuur) is in de gebruiksregels beperkt tot maximaal 200 m².

2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Molenheide 9, Soerendonk, M&A Milieu Adviesbureau, 17 oktober 2016

3 Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding De Smederij, T. Schulpen

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient in het kader van het bestemmingsplan te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie, moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740. Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van vijf jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig.

4.1.2 Toetsing

Het nieuwe bestemmingsplan voor Soerendonk is conserverend van aard. Dit betekent dat in het bestemmingsplan slechts enkele beperkte nieuwe ontwikkelingen zijn toegelaten. De functie/bestemming van de gronden in het plangebied verandert niet en bodemonderzoeken zijn niet noodzakelijk. In het plangebied is sprake van enkele bouwtitels voor woningen die nog niet zijn benut. De gronden die het betreft, zijn eerder (in het kader van het bestemmingsplan of de verleende vrijstelling) onderzocht. Op de gronden hebben voor zover bekend na het verrichten van de bodemonderzoeken geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden: de gronden zijn braakliggend en gereed voor ontwikkeling (bijvoorbeeld in Dorpsakkers en De Pompers) of zijn in gebruik als tuin bij de woning (individuele woningbouwlocaties). Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse de realisering van woningen niet in de weg staat. Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen dient veelal een bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd.

4.2 Water

4.2.1 Beleid en regelgeving Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap. Omdat de wateropgaven feitelijk niet veranderd zijn, zijn de thema's in het waterbeheerplan hetzelfde als de thema's in het waterbeheerplan 2010-2015. De vijf waterthema's zijn:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied, onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen.
- Voldoende water: voor zowel de natuur als de landbouw is het van belang dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarom reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater.
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren.
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen.
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

In het bebouwd gebied streeft het waterschap naar een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving. Door klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit worden verbeterd en kunnen toekomstige maatschappelijke kosten worden vermeden. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van een watertoets verplicht. Het Waterschap heeft de Handreiking Watertoets 2015 opgesteld, waarin is aangegeven welke onderdelen deel kunnen uitmaken van de waterparagraaf. Voor de verwerking van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeursvolgorde: hergebruik - vasthouden/infiltreren - bergen en afvoeren - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar de riolering.

De regels omtrent de waterhuishouding zijn opgenomen in de Keur 2015. Tezamen met de legger vormt de Keur het juridische raamwerk van het Waterschap. In de Keur zijn onder andere regels met betrekking tot compensatiemaatregelen in het kader van de toename van verhard oppervlak opgenomen. Voor een toename van verharding tot 2.000 m² of de afkoppeling van maximaal 10.000 m² bestaande verharding zijn geen compensatiemaatregelen noodzakelijk, daarboven wel. Daarnaast zijn in de Keur gebods- en verbodsregelingen opgenomen met betrekking tot handelingen in en rond watergangen en waterkeringen die zijn opgenomen op de legger.

4.2.2 Beleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de nota 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoetsprocedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing.

De gemeente is wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is ook het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het gemeentelijk beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet, waarbij schoon hemelwater - mits doelmatig - niet meer wordt vermengd met afvalwater.

Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied de watertoets worden doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap. In de waterparagraaf wordt beschreven hoe het aspect water een plaats krijgt in het bestemmingsplan (en dus in de ruimtelijke ontwikkeling). De basisprincipes zijn:

Gescheiden houden van vuil afvalwater en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van vuil water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis worden gesloten, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Te denken valt aan locaties waar de ondergrond niet geschikt is voor infiltratie. Het waterschap en de gemeente gaan niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen afwegingsstappen: hergebruiken > infiltreren > bergen > afvoeren

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe kan worden omgegaan met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen hergebruik – infiltratie – berging (buffering) – afvoer doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) mag niet worden verlaagd. Bij de transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet worden overschreden. Het gemeentelijk beleid sluit hier op aan, waarbij het beleid voor met name renovaties van gebouwen is aangescherpt. Ook bij deze situaties dient hemelwater zoveel mogelijk lokaal te worden verwerkt.

Water als kans

'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en vierkante meters zijn duur'). Dat is jammer, want 'water' kan ook meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de beleevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel inwoners gewaardeerd.

Meervoudig gebruik

Bij de inrichting van een plangebied kan dezelfde ruimte worden benut voor twee of meer doeleinden. Een verlaagd grasveld met speeltoestellen kan bijvoorbeeld in natte periodes worden gebruikt voor de berging en infiltratie van water.

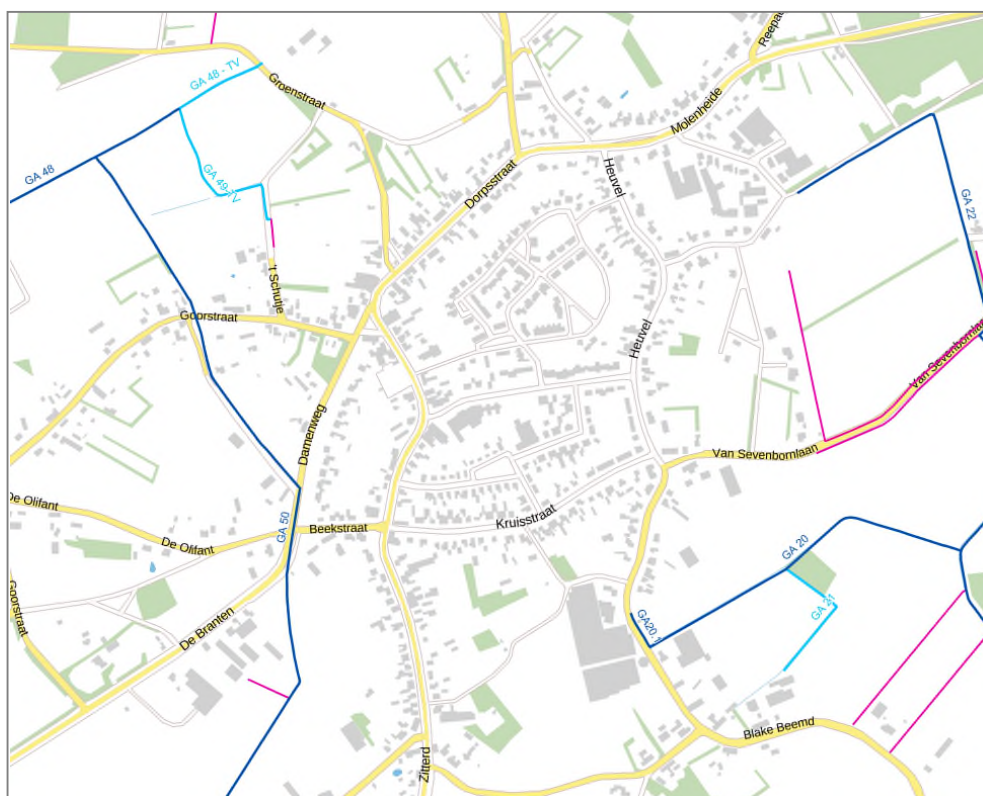
Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bebouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Dit aspect dient in het kader van de watertoets te worden meegenomen als randvoorwaarde. Bij de nieuwbouw van woningen dient het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen te worden vermeden om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen.

4.2.3 Water in het plangebied

Rond Soerendonk liggen verschillende watergangen die zijn opgenomen op de legger van het Waterschap. Het betreft zowel A-watergangen als B-watergangen. Binnen het plangebied liggen (delen van) twee A-watergangen:

- In het westelijk deel van het plangebied, langs de Nieuwe Beek en de Damenweg, ligt de A-watergang GA50.
- In het oostelijk deel van het plangebied, op de gronden ten zuiden van bedrijventerrein Molenheide, ligt de A-watergang GA22.



Uitsnede legger Waterschap De Dommel, in blauw de A-watergangen

Deze watergangen zijn – voor zover ze bovengronds liggen – in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Water’. De overkluisde delen van de watergangen (duikers) zijn, voor zover ze niet in de bestemming ‘Water’ vallen, op de verbeelding aangeduid als ‘overige zone – duiker’.

Ter plaatse van deze aanduiding geldt een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid). Er is geen omgevingsvergunningstelsel opgenomen, aangezien de Keur van het waterschap al in een beschermende regeling voorziet.

Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' heeft een conserverend karakter en maakt slechts enkele beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarbij het bebouwd/verhard oppervlak niet toeneemt. In het bestemmingsplan zijn wel enkele bestaande woningbouwlocaties overgenomen. De waterhuishoudkundige aspecten die samenhangen met deze ontwikkelingen, zijn in de eerdere procedures reeds afgestemd met het waterschap en zijn akkoord bevonden. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Voor Soerendonk is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai relevant. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen of scholen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km/h-weg worden gerealiseerd, kan het echter - met name bij drukke wegen - uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

4.3.2 Toetsing

Het centrale dorpslint in Soerendonk (de Molenheide – Dorpsstraat – Zitterd) heeft een snelheidsregime van 50 km/h en valt dus onder het regime van de Wet geluidhinder. Het merendeel van de woonstraten heeft een snelheidsregime van 30 km/h. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de bouw van geluidgevoelige objecten dient, afhankelijk van de locatie, een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op de nieuwe bebouwing. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt slechts enkele beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Voor de verplaatsing van het bouwvlak op het perceel Molenheide 9 (zie paragraaf 3.5.4) is akoestisch onderzoek verricht en is geconcludeerd dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Het onderzoek is als bijlage opgenomen. Voor de ontwikkelingslocaties die zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen geldt dat in het kader van de eerdere procedures akoestisch onderzoek is verricht en dat – indien noodzakelijk – een hogere waarde is verleend door het college van burgemeester en wethouders.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdragen (3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

4.4.2 Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan maakt slechts enkele beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn grotendeels overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen en bestaan uit de toevoeging van woningen. Het aantal toe te voegen woningen is beperkt, zodat de drempel voor 'niet in betekenende mate' (1.500 respectievelijk 3.000 woningen) bij lange na niet wordt gehaald. Het bestemmingsplan draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk. Bovendien wordt in het hele plangebied ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (zie ook de volgende paragraaf). Tenslotte ligt het plangebied op meer dan 300 meter afstand van een rijksweg en voor het overgrote deel ook op meer dan 50 meter afstand van een provinciale weg. Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor dit bestemmingsplan dus niet relevant.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Het RIVM publiceert jaarlijks zogenaamde grootschalige concentratie- en depositiekaarten. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelbewerkingen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ in Soerendonk tussen de 20 en 25 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 15 en 20 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van 40 µg/m³, die zowel voor NO₂ als PM₁₀ geldt. Binnen het plangebied is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

In het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. Het betreft zowel solitair gevestigde bedrijven als bedrijven op het bedrijventerrein Molenheide. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend. In de praktijk doen zich bijvoorbeeld ook (historisch gegroeide) situaties voor, waarbij 'te zware' bedrijvigheid op korte afstand van woningen is gesitueerd.

In die gevallen worden de bedrijfsactiviteiten ingeperkt door de milieuregelgeving, waardoor ter plaatse van nabijgelegen woningen toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.2 Toetsing

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied komen met name bedrijven in milieucategorie 1 of 2 voor, zowel langs de dorpslinten als op bedrijventerrein Molenheide. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën daarom direct toegestaan.

Op bedrijventerrein Molenheide kunnen, gezien de afstand tot omliggende burgerwoningen, ook bedrijven in milieucategorie 3.1 rechtstreeks worden toegestaan. In de zuidoostelijke hoek van Molenheide is de vestiging van bedrijven tot milieucategorie 3.2 mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenheide' zijn deze milieucategorieën rechtstreeks toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt in de bestemming 'Bedrijventerrein' de vestiging van deze milieucategorieën opnieuw mogelijk.

In de huidige situatie is op twee locaties een bedrijf gevestigd dat in een hogere milieucategorie valt dan rechtstreeks toegestaan. Het betreft een timmerwerkfabriek aan de Vlassloot 6-8 (SBI-code 162, milieucategorie 3.2) en een autoschadeherstelbedrijf aan de Zitterd 30 (SBI-code 45204, milieucategorie 3.1/3.2). Deze bedrijven zijn positief bestemd door middel van een aanduiding. Hierdoor mogen op de betreffende percelen, naast de algemeen toegestane bedrijven, ook de zwaardere bedrijfsactiviteiten van de aangeduide bedrijven worden uitgeoefend.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron, waarbij de 10^{-6} /jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde die bij de verantwoording moet worden betrokken.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.6.2 Beleidsvisie externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De gemeentelijke beleidsvisie is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

4.6.3 Toetsing

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Vestiging van risicovolle inrichtingen is zowel in de bestemming 'Bedrijf' als in de bestemming 'Bedrijventerrein' uitgesloten.

Transport van gevaarlijke stoffen

In het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Wegen die zijn opgenomen in het Basisnet weg, waaronder de A2, liggen op zeer ruime afstand van het plangebied en zijn daarom niet relevant. Incidenteel kan over de wegen binnen het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit geen onaanvaardbare risico's op.

Buisleidingen

In het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Ten noorden van Soerendonk ligt een brandstofleiding.

Volgens de risicokaart is voor deze K1-leiding sprake van een PR 10^{-6} contour van 12 meter aan weerszijden van deze leiding. De PR 10^{-6} contour reikt niet tot aan het plangebied. De omvang van het invloedsgebied van brandstofleidingen waardoor K1-brandstoffen worden vervoerd, is blijkens het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen (ministerie van Infrastructuur en Milieu) zeer beperkt: het strekt zich uit tot maximaal enkele meters buiten de PR 10^{-6} contour als gevolg van het scenario plasbrand. Voor dichtheden tot 255 personen per hectare wordt het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald en is dus geen sprake van een significant risico.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) zijn gericht op de bescherming van gebieden. Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.7.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

In het plangebied liggen geen gronden die deel uitmaken van de door de provincie begrensde ecologische hoofdstructuur (het Natuur Netwerk Brabant). Op enige afstand ten westen en noorden van Soerendonk (circa 900 meter ten westen en ruim een kilometer ten noorden van het plangebied) ligt het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Het Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven ligt op ruim drie kilometer ten oosten van Soerendonk. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' heeft een conserverend karakter en maakt slechts enkele beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kunnen effecten worden uitgesloten. Ook is geen sprake van aantasting van of invloed op de ecologische hoofdstructuur (het Natuur Netwerk Brabant).

Soortbescherming

Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' heeft een conserverend karakter en maakt slechts enkele beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie staat. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

4.8 Kabels en leidingen

In het westelijk deel van het plangebied, in 't Hool, ligt een rioolwatertransportleiding van het waterschap. Deze leiding is, inclusief de beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als 'Leiding – Riool'. Deze dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Verder liggen in het plangebied geen kabels of leidingen waarvoor planologische bescherming (door opname in het bestemmingsplan) noodzakelijk is.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de planregels is aansluiting gezocht bij het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Budel'.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Bij de regels is een aantal bijlagen opgenomen, in de vorm van verschillende staten van bedrijfsactiviteiten. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering. In een aantal bestemmingen zijn buiten de bouwvlakken bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Ook bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken. Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in één of meer specifieke bestemmingen worden gegeven. Het artikel bevat een regeling voor ondergronds bouwen, en een regeling voor afwijkende bestaande maten en afstanden.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden aangemerkt.
- Algemene aanduidingsregels: in dit artikel is een regeling opgenomen voor de duikers die op de verbeelding zijn aangeduid als ‘overige zone – duiker’.
- Algemene afwijkingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels. Er zijn onder andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het organiseren van evenementen (buiten de als zodanig aangeduide evenemententerreinen) en voor het toestaan van een bed & breakfast.
- Algemene wijzigingsregels: dit artikel geeft een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Daarnaast zijn specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als ‘wetgeving-zone – wijzigingsgebied’.
- Overige regels: in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. De regeling bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor bouwen en/of voor strijdig gebruik) toetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd: in de gemeente Cranendonck worden de parkeernormen van het CROW als parkeerbeleid aangemerkt. Als in de bestemmingsregels van hoofdstuk 2 een concrete parkeernorm is opgenomen (bijvoorbeeld in de bestemming ‘Wonen – Pompers’) is die parkeernorm leidend.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

Agrarisch

De agrarische gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor agrarische doeleinden, voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en voor een agrarische functie met natuur- en landschapswaarden. Daarnaast zijn onder meer extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen schuilhutten worden toegestaan.

Bedrijf

De bedrijfspercelen die verspreid in de kern liggen, zijn bestemd als 'Bedrijf'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijven in de kom' (bijlage bij de regels). Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn bedrijfswoningen en een autoschadeherstelbedrijf toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor ondergeschikte detailhandel, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage (100%) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en mogen een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 respectievelijk 10 meter hebben. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) bij bedrijfswoningen en voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het aantal woningen mag daarbij niet toenemen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om – als de bedrijfsactiviteit is beëindigd – de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning te bestemmen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Een aantal (grotere) nutsvoorzieningen in het plangebied is bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' zijn bestemd voor voorzieningen van algemeen nut, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en mogen een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijventerrein

De bedrijfspercelen op bedrijventerrein Molenheide zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1, zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein' (bijlage bij de regels). Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' zijn tevens bedrijven in milieucategorie 3.2 toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn daarnaast bedrijfswoningen, ondergeschikte detailhandel en een timmerwerkfabriek toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor productiegebonden detailhandel, wegen, parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage (80% van de oppervlakte van het bouwperceel) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en mogen een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 respectievelijk 10 meter hebben. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen en voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn daarnaast maximaal 2 woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage (100%) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Gemengd

Het perceel Dorpsstraat 26 is bestemd als 'Gemengd'. De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor een cursuscentrum en voor horecabedrijven uit de horecacategorie 2, al dan niet in combinatie met zaalverhuur. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is daarnaast 1 woning toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage (100%) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Groen

De grotere, structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan in de vorm van voorzieningen van algemeen nut. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca in de horecacategorieën 1 tot en met 4. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is maximaal 1 woning toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage (100%) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Kantoor

Het kantoorpand op de hoek van de Beekstraat en de Dorpsstraat is bestemd als 'Kantoor'. De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met ondergeschikte dienstverlening. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage (100%) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en zorgwonen. Tevens is paracommerciële horeca toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een begraafplaats en een evenemententerrein toegestaan. Voor het organiseren van evenementen ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Recreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor sportvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Op de gronden met de bestemming 'Recreatie' mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De voortuinen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) van woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming ('Wonen', 'Wonen - Pompers' of 'Wonen - Schutje') gelegen hoofdgebouwen.

Op de gronden zijn uitsluitend erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare uitbreidingen van het hoofdgebouw toegestaan. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen, straten en pleinen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden en verkeer- en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn terrassen behorende bij aangrenzende horecagelegenheden, ambulante detailhandel en weekmarkten, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' zijn horecabedrijven in horecacategorie 3 toegestaan. Voor het organiseren van evenementen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan in de vorm van voorzieningen van algemeen nut of – uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' – voor een horecagelegenheid. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De A-watergangen in het plangebied zijn – voor zover ze niet overkluisd zijn – bestemd als 'Water'. De gronden met de bestemming 'Water' zijn onder meer bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen. Daarnaast zijn infiltratievoorzieningen, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan indien ze een waterhuishoudkundige functie hebben en maximaal 3,5 meter hoog zijn. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Wonen

Alle woningen in Soerendonk, uitgezonderd de bedrijfswoningen en de (boven)woningen en de woningen op de locaties De Pompers en Schutje 2, zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn wonen en aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Afwijkende functies (zoals detailhandel, dienstverlening, een cursuscentrum, een yogaschool en aan-huis-verbonden bedrijven) zijn aangeduid op de verbeelding. In de specifieke gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen (algemeen toegestaan) en aan-huis-verbonden bedrijven (toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding). Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen nieuwe aan-huis-verbonden bedrijven worden toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Indien een typologie (vrijstaand, twee-aaneengebouwd, geschakeld, aaneengebouwd, gestapeld of patio) is aangegeven op de verbeelding, mogen de woningen uitsluitend in de aangeduide typologie worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels is onder andere een maximale oppervlakte geregeld, die afhankelijk is van de perceelsgrootte. Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde zijn nadere bepalingen opgenomen.

Wonen - Pompers

De woningen op de ruimte-voor-ruimtelocatie De Pompers zijn bestemd als 'Wonen – Pompers'. De systematiek van deze bestemming is in grote lijnen hetzelfde als de systematiek van de bestemming 'Wonen'. Omdat nog niet alle woningen op De Pompers zijn gebouwd, zijn in de bestemming 'Wonen – Pompers' echter een aantal aanvullende bouwregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het bouwen in de bouwgrens (daar waar de bestemming grenst aan de bestemming 'Tuin'), voor de minimale en maximale dakhelling (tussen 40 en 50 graden) en voor de nokrichting van hoofdgebouwen. Daarnaast is een specifieke parkeerregeling opgenomen, die bepaalt dat per bouwperceel twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Wonen - Schutje

Het perceel Schutje 2 is bestemd als 'Wonen – Schutje'. Met deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemming die in het vigerende bestemmingsplan 't Schutje 2 te Soerendonk' is opgenomen. De systematiek van deze bestemming is in grote lijnen hetzelfde als de systematiek van de bestemming 'Wonen'.

In de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen – Schutje' zijn echter aanvullende regelingen opgenomen voor het recreatiebedrijf (recreatie in de vorm van paardensport, mensport, mentoerisme, overnachtingsmogelijkheden en ondersteunende horeca) en voor de zorgboerderij.

Leiding – Riool (dubbelbestemming)

Voor de rioolwatertransportleiding in het westelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding. Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met afwijkingmogelijkheid. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde – Archeologie 3, 4 en 5 (dubbelbestemmingen)

Overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid zijn drie dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het archeologiebeleid, per dubbelbestemming.

De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde. De dubbelbestemmingen bevatten een bouwverbod voor gebouwen die groter zijn dan een bepaalde oppervlakte én een grotere verstoringdiepte hebben dan bepaald in de regels (30 respectievelijk 50 cm). Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod en gebouwen met een grotere oppervlakte toestaan, mits uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen of nauwelijks archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad. Hiertoe kunnen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast zijn een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningplicht voor het slopen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan de ondergrens opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren in het gebied) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven voor welke bouwplannen kostenverhaal verplicht is. Het betreft:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Kostenverhaal is niet van toepassing op bouwmogelijkheden die één op één zijn overgenomen uit een vigerend bestemmingsplan. Voor bouwplannen die zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid geldt dat kostenverhaal pas bij de vaststelling van een wijzigingsplan aan de orde is.

Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd. In het bestemmingsplan zijn enkele bouwmogelijkheden overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen, rechtstreeks dan wel in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast zijn enkele beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn niet van dien aard dat het opstellen van een exploitatieplan verplicht is. Waar nodig zijn overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Het opstellen van een exploitatieplan is voor het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage is opgenomen. De provincie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan gegeven. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de rioolwatertransportleiding in 't Hool bestemd als 'Leiding – Riool' en zijn de duikers in de A-watergangen aangeduid op de verbeelding.

6.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk' heeft 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. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage is opgenomen. In de nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.3 Vaststelling

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 heeft per brief laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage is opgenomen. In de nota is per zienswijze aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen heeft een beperkt aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in een nota met ambtshalve aanpassingen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is op 13 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.