

Bestemmingsplan 'Goorstraat tussen 13-15'

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Goorstraat tussen 13-15'

Gemeente Cranendonck
Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x09691
Identificatienummer:	NL.IMRO.1706.BPSRD6016-VAS1
Datum:	29 maart 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. F. Winters
Projectteam BRO:	Dhr. ir. M. Oosting en mevr. mr. S. Sharifi
Concept:	Januari 2018
Ontwerp:	Mei 2018
Vaststelling:	25 september 2018
Trefwoorden:	Soerendonk, bouwkaavel, Goorstraat
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouw van drie zorgwoningen aan de Goorstraat in Soerendonk.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. GEBIEDS-EN PROJECTOMSCHRIJVING	6
2.1 Historie	6
2.2 Bestaande situatie	6
2.3 Toekomstige situatie	7
2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	10
3.1.4 Wet milieubeheer	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014	11
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	13
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Woningbouwbeleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Visie Cranendonck 2009-2024	15
3.4.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	16
3.4.3 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	17
4. ONDERZOEK	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Geluid	19
4.1.2 Bodem	20
4.1.3 Luchtkwaliteit	20
4.1.4 Milieuzonering	21
4.1.5 Externe veiligheid	22
4.1.6 Milieueffectrapportage	23
4.2 Ecologie	24

4.2.1 Wettelijke gebiedsbescherming	24
4.2.2 Planologische gebiedsbescherming	24
4.2.3 Flora & Fauna	24
4.3 Waterhuishouding	25
4.4 Verkeerskundige aspecten	28
4.5 Leidingen en infrastructuur	29
4.6 Archeologie	29
4.7 Beschermd en beeldbepalende elementen	30
4.8 Economische uitvoerbaarheid	30
 5. PLANSTUKKEN	 32
5.1 Planstukken	32
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	32
5.3 Toelichting op de regels	32
5.3.1 Inleidende regels	33
5.3.2 Bestemmingsregels	33
5.3.3 Algemene regels	34
5.3.4 Overgangs- en slotregels	34
 6. INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	 36
6.1 Inspraak	36
6.2 Vooroverleg	36
6.3 Zienswijzenprocedure	36
 7. PROCEDURE	 37

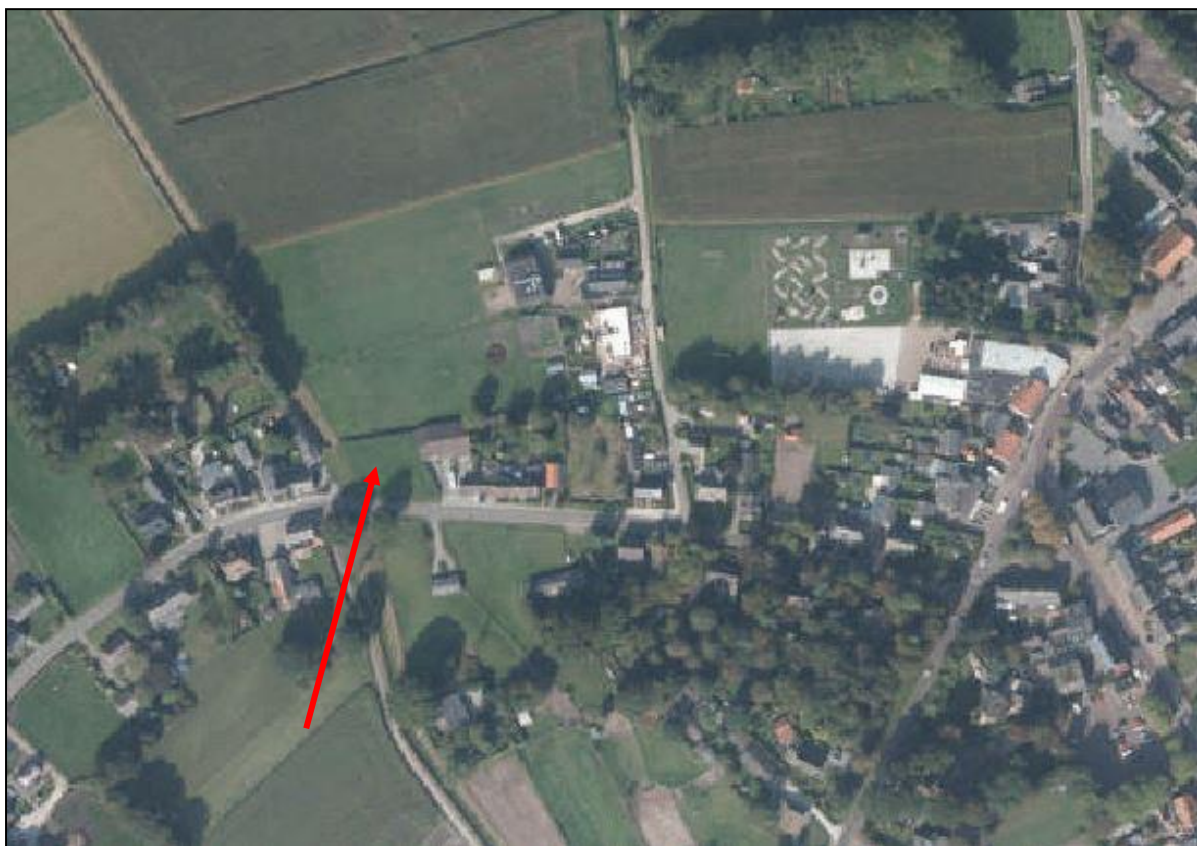
Separate bijlagen:

1. K+, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Goorstraat te Soerendonk, kenmerk M15 345.401.1, d.d. 22 december 2017
2. Aeres milieu, Verkennend bodemonderzoek Goorstraat (ong.) te Soerendonk, projectnummer AM15340, d.d. 5 oktober 2015
3. BRO, Quickscan flora en fauna Goorstraat 14 Soerendonk, projectnummer 209x00638, d.d. 29 september 2015
4. BRO, oplegnotitie flora en fauna Goorstraat 14 Soerendonk, projectnummer 209X00638, d.d. 7 december 2017

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van drie zorgwoningen aan de Goorstraat tussen de huisnummers 13 en 15 in Soerendonk. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor de gewenste bouw van de drie zorgwoningen.



Figuur 1 Luchtfoto met aanduiding ligging plangebied (rode pijl)

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Soerendonk en maakt deel uit van het kadastrale perceel gemeente Maarheeze, sectie F nummer 393. Het af te splitsen deel wordt aan de noordzijde op gelijke hoogte begrensd als de naastgelegen kavel op nummer 13, wordt aan de westzijde begrensd door de Nieuwe Beek en aan de zuidzijde door de Goorstraat.

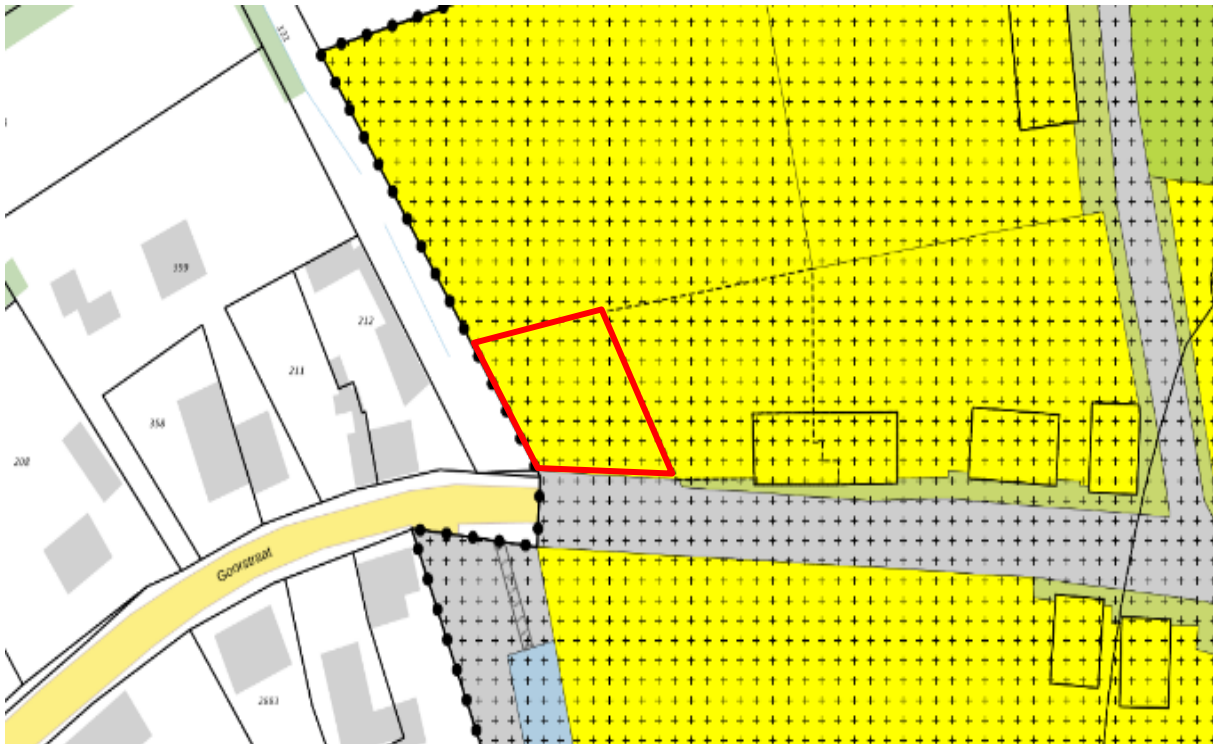


Figuur 2 Luchtfoto met kadastrale grenzen en plangebied (blauw omlijnd).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2016 door de raad van de gemeente Cranendonck vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen. Wonen is binnen deze bestemming toegestaan. De nieuwbouw van de drie zorgwoningen is echter niet toegestaan omdat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft in haar besluit (d.d. 14 november 2017) aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek om de realisatie van drie zorgwoningen ter plaatse mogelijk te maken. Aangegeven is dat hiertoe een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' met rood omlijnd het plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. GEBIEDS-EN PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Historie

Soerendonk kan worden omschreven als een nog herkenbaar esdorp met een gevarieerde lintbebouwing langs de oorspronkelijke wegen, grenzend aan open akkers. De ruimtelijke karakteristiek van het dorp binnen het haar omringende landschap is, met name na de tweede wereldoorlog, sterk aan veranderingen onderhevig geweest. Het authentieke karakter is vooral langs de oorspronkelijke wegen nog aanwezig. Aan het begin van de uitvalswegen is de oorspronkelijke bebouwing vermengd met nieuwbouw. Kenmerkend zijn de driehoekige ruimten bij de wegaansluitingen Dorpsstraat-Groenstraat, Damenweg-Beekstraat en Dorpsstraat-Damenweg. Zij zijn door hun omvang en streekeigen karakter zeer bepalend. Aan de west/noordwestzijde van het dorp is sprake van een bebouwd lint waarachter het landelijk gebied ligt. De zachte diffuse overgangen naar het landelijk gebied zijn kenmerkend.

Ten aanzien van het plangebied zelf geldt dat hier volgens historische kadasterkaarten uit 1901, 1928, 1953 en 1993 in het verleden geen bebouwing aanwezig is geweest.¹

2.2 Bestaande situatie

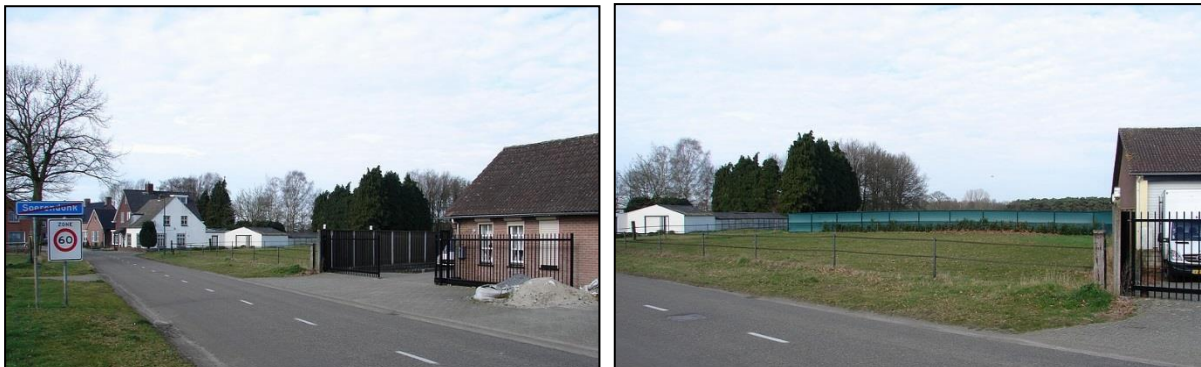
De bebouwing aan de noordzijde van de Goorstraat vormt een duidelijke, ruimtelijke begrenzing van het achtergelegen landelijk gebied. Recent zijn in de omgeving enkele woningen gerealiseerd waardoor de doorkijk naar het achtergelegen buitengebied door de nieuwe bebouwingsmogelijkheden is komen te vervallen. De Goorstraat bestaat uit ruime kavels met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Het voorliggend bestemmingsplan sluit hierbij aan.

De bebouwing in Soerendonk heeft overwegend een woonfunctie. Verspreid over de kern, met name langs de oude linten, komen enkele niet-woonfuncties voor. De directe omgeving van het perceel Goorstraat bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing.

De weg Zitterd/Dorpsstraat/Molenheide is een doorgaande weg van Budel naar Maarheeze. Vanaf de Dorpsstraat loopt in zuidwestelijke richting de Damenweg, de doorgaande weg naar Gastel. Onderhavig perceel wordt in de huidige situatie via de Goorstraat ontsloten op de Damenweg. Parkeren vindt in het hele dorp voornamelijk plaats langs de openbare weg en op het eigen erf.

Het plangebied zelf is momenteel in gebruik als weiland en onbebouwd.

¹ Aeres milieu, Verkennend bodemonderzoek Goorstraat (ong.) te Soerendonk, projectnummer AM15340, d.d. 5 oktober 2015.



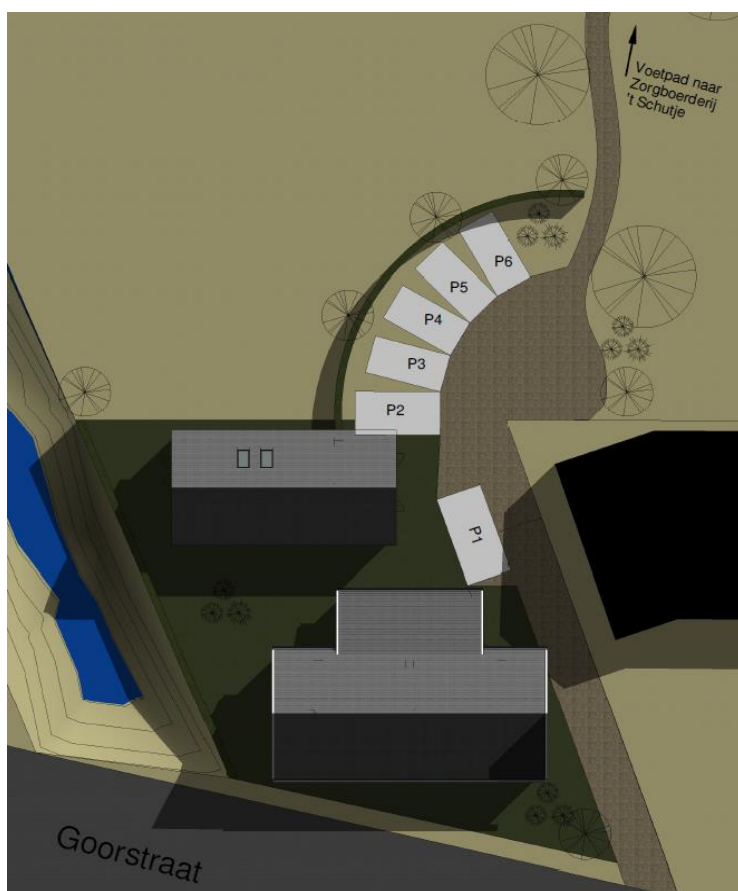
Bestaande situatie plangebied

2.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van drie zorgwoningen voor mensen die niet (meer) in een reguliere woning kunnen wonen. De woningen worden voorzien van alle faciliteiten om zelfstandig te kunnen wonen. De woningen zullen volledig rolstoeltoegankelijk zijn en voorzien van slimme domotica om 'zorg op afstand' (in samenwerking met zorgaanbieders in de regio) mogelijk te maken. Naast de mogelijkheid tot zorg op afstand is de ligging van de zorgwoningen uitermate geschikt ten opzichte van Zorgboerderij 't Schutje, waar dagbesteding van de zorgbehoevenden mogelijk is. De drie zorgwoningen zullen worden voorzien van een gezamenlijke tuin en parkeergelegenheid.



Figuur 4 3D Overview toekomstige situatie



Figuur 5 Toekomstige situatietekening

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde zorgwoningen goed in de omgeving, er wordt namelijk ingezet op de realisatie van in het straatbeeld passende zorgwoningen. Door in het plangebied woningen te realiseren, wordt een open plek in de bebouwingstructuur van de Goorstraat opgevuld en wordt de bebouwingsstructuur van de kern versterkt. Deze woningen dragen bij aan het landschappelijke en dorpse karakter van het dorp Soerendonk. Qua maat en schaal wordt met de ontwikkeling aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Goorstraat. De stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing wordt geborgd door toepassing van de memo Stedenbouwkundige randvoorwaarden. De drie woningen zullen niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (mid-) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Toetsing aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk. Desondanks wordt er voldaan aan de

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

ladder, het voorliggend initiatief past binnen het regionale woningbouwprogramma, waarmee de onderliggende behoefte is aangetoond. Er wordt daarnaast gebouwd in een bestaand bebouwingslint, op een locatie die reeds goed is ontsloten. Het initiatief voldoet daarmee dus aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling, ook al is deze feitelijk niet van toepassing op het initiatief.

3.1.4 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan, is opgenomen in paragraaf 4.1.6.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Brabant de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en

aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geledingszones tussen steden
11. Goed bereikbare voorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor onderhavig bestemmingsplan is alleen provinciaal belang nummer 8 (concentratie van verstedelijking) aan de orde.

Structurenkaart

Het plangebied betreft een kern in het landelijk gebied. In de kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Afweging

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van drie zorgwoningen. Uit de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie hoofdstuk 4) blijkt dat het plan past bij de bestaande ruimtelijke structuren

in de omgeving. Verder is het initiatief in lijn met de regionale woningbouwprogrammering en met de Ladder duurzame verstedelijking.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de ‘Verordening ruimte Noord-Brabant 2014’ vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening is reeds diverse malen geactualiseerd en bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in ‘Verordening ruimte Noord-Brabant’.

De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en het Natuurnetwerk Nederland (voormalige ecologische hoofdstructuur) begrensd.

In artikel 3 ‘Bevordering ruimtelijke kwaliteit’ wordt aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient een verantwoording te worden opgenomen waaruit blijkt dat:

- rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieueffecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van

weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de verordening is bepaald.

In de hoofdstukken 2 en 4 is deze nadere verantwoording van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit weergegeven, waaruit blijkt dat er op basis van de bovengenoemde aspecten geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
2. 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;
3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
5. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in de verordening is toegelaten.

Aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is invulling gegeven aangezien sprake is van nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan aangezien het besluitgebied is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Afweging

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van drie zorgwoningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren zorgwoningen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaarten (zie paragraaf 3.3 en 3.4). Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woningbouwbeleid

Regionale woningbouwafspraken

In november 2016 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose is een belangrijk richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente.

Vooruitlopend op en in afwachting van de nieuwe prognose heeft het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Noordoost-Brabant in december 2016 besloten om, voor de betrokken gemeenten, de (kwantitatieve) woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026 nog vast te stellen op basis van de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014. Het in de *Regionale Agenda Wonen 2017 (deel A)* vastgelegde groeicijfer voor de gemeente Cranendonck is daarbij vastgesteld op 700.

Gelet op de aantallen woningen volgens de provinciale prognose(s), respectievelijk de in regionaal verband gemaakte afspraken, is het aantal in dit bestemmingsplan opgenomen woningen (3) in overeenstemming met de bedoelde afspraken. Daarnaast dient vastgesteld te worden, dat het bestemmingsplan er niet toe zal leiden dat de voor de gemeente Cranendonck toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw wordt overschreden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De gemeente Cranendonck focust zich in de periode tot en met 2024 vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Voor het thema Wonen en Leven richt de gemeente zich op de volgende focuspunten:

- Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck;
- Het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
- Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen);
- Diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
- Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen;
- Voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen;
- Wel zorgen voor een bepaalde 'ondergrens' in elke kern om de cohesie in de kernen te versterken (gemeenschapshuis, zo mogelijk tenminste een basisschool en een sociaal contactpunt (bijvoorbeeld winkeltje);
- Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;

- Het aantrekkelijker maken/ opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het 'welzijn' van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
- Het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden (hierbij het accent leggen op mensen die in Cranendonck komen wonen én werken en het aantrekken van kenniswerkers die in de regio Eindhoven werken).

Afweging

Het voorliggend plan levert een positieve bijdrage aan het woningaanbod voor de kern Soerendonk en is niet in strijd met de Visie Cranendonck 2009-2024.

3.4.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie gemeente Cranendonck' vastgesteld. 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 (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

"Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef-en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme."

Voor het thema Zorg is in de structuurvisie opgenomen:

"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, zowel in de kernen als in het buitengebied."

Afweging

Met de ontwikkeling wordt zelfredzaamheid en het wonen in een eigen woning voor zorgbehoevenden gestimuleerd. Bij deze manier van wonen wordt de sociale binding versterkt, doordat mensen elkaar gezamenlijk zullen helpen. Deze woningen zijn het type woningen waar in de kern Soerendonk nog behoefte aan is. Daarom is dit plan voor een vernieuwde woon-zorgvorm in overeenstemming met de focuspunten 'zorg' en 'wonen en leven' uit de strategische visie.

3.4.3 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 worden in de periode 2015-2024 81 woningen gerealiseerd. Dit is 12% van de gemeentelijke woningbouwopgave.

Bij het realiseren van nieuwe woningen is niet slechts de kwantitatieve opgave, maar met name 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. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste voorwaarde die aan nieuwe projecten wordt gesteld. Daarnaast hebben woningbouwplannen die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het oplossen van ongewenste leegstand of het oplossen van de woonzorgbehoefte 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;

Afweging

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' van de gemeente Cranendonck, en gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders gesteld in deze nota.

- De zorgwoningen zijn bestemd voor personen met een bepaalde, permanente, zorgbehoefte, die niet (meer) in een reguliere woning kunnen wonen. De woningen zullen volledig rolstoel-toegankelijk zijn en worden voorzien van de benodigde slimme domotica om 'zorg op afstand' (in samenwerking met zorgaanbieders in de regio) mogelijk te maken. Daarnaast is de ligging van de zorgwoningen uitermate geschikt ten opzichte van Zorgboederij 't Schutje, waar dagbesteding voor de zorgbehoevenden mogelijk is. Met voorliggend initiatief wordt invulling gegeven aan een vorm van wonen waar een gebrek aan is binnen de gemeente. Derhalve wordt er voldaan aan het aspect van de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn.

- Het initiatief past binnen het bestaand beleid van de gemeente. De Goorstraat vormt een lint van woningen in de kern Soerendonk. De ruimtelijke kwaliteit op het betreffende plangebied wordt geborgd doordat de zorgwoningen in lijn met de memo Stedenbouwkundige randvoorwaarden gebouwd gaan worden. Daarnaast wordt aan het vereiste zorgvuldig ruimtegebruik voldaan, aangezien sprake is van de invulling van een open plek in de bestaande bebouwingsstructuur.
- Het perceel is momenteel een grasland op een open plek in de bestaande lintbebouwing. Daarom hoeft er niet te worden ingegaan op het aspect transformatie of het oplossen van leegstand.
- De drie zorgwoningen zullen een gezamenlijke tuin en parkeergelegenheid hebben, hierdoor kunnen de bewoners elkaar onderling helpen.
- De woningen zullen op een duurzame manier gebouwd worden. Zo zullen duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Tevens wordt zodanig gebouwd, dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is.

Het initiatief voldoet dus aan de gestelde kaders uit de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'.

Woningbouwprogramma

In april 2017 heeft de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de gemeente Cranendonck vastgesteld. Voor de kern Soerendonk is hierin opgenomen dat de gemeente Cranendonck alleen (zeer) kleinschalige woningbouwontwikkelingen toelaat. In de kern is behoefte aan goedkope- en middeldure huur en koopwoningen voor starters en senioren, naast enkele vrije kavels voor particuliere bouw. De lopende woningbouwprojecten Dorpsakkers en De Pomperen en bestaande particuliere bouwtitels voorzien hier voldoende in en bieden bovendien ruimte aan één-persoonshuishoudens. Meer nieuwbouw is daarom vooralsnog niet nodig. Soerendonk heeft slechts een zeer beperkte transformatieopgave. Buiten de reguliere woningen is er wel behoefte aan zorgwoningen, de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen is ca. 24 en ca. 8 woningen rondom geclusterde zorg.

Afweging

Dit initiatief voorziet in een deel van de behoefte aan zorgwoningen, en daarom bestaan er geen belemmeringen vanuit het gemeentelijke woningbouwprogramma.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h geldt dat zij op geen geluidzone hebben.

Het plangebied is gelegen binnen de gezoneerde Goorstraat. Op basis van Standaard rekenmethode I is door K+ een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de ligging van de 48 en 53 dB geluidcontour³.

Uit de conclusie van dit onderzoek blijkt het volgende:

Ter plaatse van de voorgevel van de voorste twee zorgwoningen zal de maximale ontheffingswaarde worden overschreden. Hier dient een 'dove gevel' te worden gerealiseerd. Dit zal ook geborgd worden in de regels van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de zijgevel wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden, doch de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Gebleken is dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet mogelijk/wenselijk zijn. Derhalve resteren maatregelen bij de ontvanger. Bij de gemeente Cranendonck zal een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend. Aan dit verzoek kan door de gemeente aanvullende voorwaarde worden gesteld. In de voorliggende situatie zal een geluidluwe gevel aanwezig zijn.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van de zorgwoningen zullen in een aanvullend onderzoek de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen dienen te worden bepaald.

Conclusie

Met het verlenen van een hogere toelaatbare waarde zijn er vanuit de Wet geluidhinder, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de zorgwoningen. Het volledige akoestisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

³K+, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Goorstraat te Soerendonk, gemeente Cranendonck, kenmerk M15 345.401.1, d.d. 22 december 2017.

4.1.2 Bodem

Vanwege de beoogde realisatie van een milieugevoelige functie is in 2015 in het plangebied al een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu.⁴ Aangezien de resultaten van dit bodemonderzoek nog actueel zijn, hoeft het onderzoek niet geactualiseerd te worden. Uit de analyseresultaten van het onderzoek blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten in een concentratie verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen.

Conclusie

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Het volledige bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Het Besluit Niet in betekende mate (NIBM) legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

⁴ Aeres milieu, Verkennend bodemonderzoek Goorstraat (ong.) te Soerendonk, projectnummer AM15340, d.d. 5 oktober 2015.

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ont-

Het voorliggende project heeft betrekking op het realiseren van drie zorgwoningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Huidige luchtkwaliteit

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18-20 µg/m³ en is de concentratie NO₂ tussen de 10-15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Conclusie

De toevoeging van drie zorgwoningen is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse tevens voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

De beoogde woonfunctie vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen gelegen die door de functieverruiming met een woonfunctie in hun activiteiten belemmerd worden. Daarnaast is er al sprake van een woonbestemming binnen het plangebied, alleen is er nog geen bouwvlak opgenomen.

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Externe veiligheid

Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de externe veiligheid risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen en regelingen hiervoor staan beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes, de Regeling Basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied waarmee in het kader van het voorliggende bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van provinciale wegen of rijkswegen waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde rijksweg ligt op meer dan 2,5 kilometer afstand. Gelet op de tussenliggende afstand bestaan er kortom geen belemmeringen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting of transportroute. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt de bouw van drie zorgwoningen mogelijk gemaakt. De bouw van deze functie komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De realisatie van woningen (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In dit geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*”

Het voorliggende initiatief betreft slechts de nieuwbouw van drie zorgwoningen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Ecologie

4.2.1 Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux ligt op 1 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft daarom verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

4.2.2 Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalige EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Gezien de ligging buiten de begrensde beschermde gebieden zal hiermee in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/ of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.2.3 Flora & Fauna

Middels een quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden⁵.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 29 september 2015 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

De quickscan flora en fauna is in 2015 uitgevoerd, om te beoordelen of deze nog bruikbaar is, is een oplegnotitie geschreven.⁶ Hieruit is gebleken dat er geen nieuwe beschermde soorten binnen het plangebied zijn te verwachten, de omgevingscondities ongewijzigd zijn en de beschermde status van de relevante beschermde soorten en gebieden gelijk is gebleven en/of de soorten geen negatieve effecten ondervinden. De conclusies uit "Quickscan flora en fauna Goorstraat 14 Soerendonk" zijn ook in de huidige situatie (anno 2017) van toepassing.

Uit de conclusies en aanbevelingen van deze quickscan blijkt het volgende:

- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie aan de rand van het plangebied. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de

⁵ BRO, Quickscan flora en fauna Goorstraat 14 Soerendonk, projectnummer 209x00638, d.d. 29 september 2015

⁶ BRO, oplegnotitie flora en fauna Goorstraat 14 Soerendonk, projectnummer 209X00638, d.d. 7 december 2017

periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijvoorbeeld zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Het volledige onderzoek en de oplegnotitie zijn als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

4.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

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 (met name in perioden van regenval) gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

De gemeente Cranendonck heeft in mei 2015 de nota 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' 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.

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 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 een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde 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.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Volgens het uitgevoerde bodemonderzoek is de stroming van het freatisch grondwater globaal noordelijk gericht en bevindt het freatisch grondwater zich op een hoogte van circa 25 m+ NAP, overeenkomend met circa 2,0 m-mv. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Ten westen van het plangebied is de Nieuwe Beek (A-water) gelegen. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich een duiker. Ten behoeve van het uitvoeren van machinaal onderhoud is in de legger een standaardafmeting vastgelegd van de beschermingszone aan weerszijden van een A-water. Deze standaardafmeting bedraagt 4 meter vanuit de dichtstbijzijnde boveninsteek van het betreffende oppervlaktewater. De kadastrale grens van het plangebied ligt op de grens van de beschermingszones. Echter zullen de werkzaamheden plaatsvinden op het eigen perceel, en niet binnen de beschermingszone van de duiker.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

De beoogde woningen zullen worden ontsloten op het bestaande rioolstelsel ter plaatse. Aangezien het de aansluiting van slechts drie woningen betreft worden geen problemen verwacht met de capaciteit van het rioleringsstelsel.

Hemelwater

Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Op eigen terrein worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd voor de afkoppeling van hemelwater. De compensatiebergingsdient minimaal 15 mm te zijn.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de uiteindelijke ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Overleg waterbeheerder

Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Volgens artikel 15 van de Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015 kan vrijstelling worden verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover (onder andere) de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² bedraagt. Omdat de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt is een vergunning niet nodig. Ook zijn geen compenserende maatregelen nodig welke moeten voorzien dat de toename van piekafvoeren wordt beperkt.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.4 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De nieuwe woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Goorstraat. Deze weg is, wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van drie extra zorgwoningen. De verwachting is, gezien de kleinschaligheid van het initiatief, dat vanwege de marginale verkeersaantrekkende werking verkeerskundige problemen niet te verwachten zijn.

Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een huurwoning vrije sector in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt voor drie

woningen minimaal 5 en maximaal 8 parkeerplaatsen. Voor de beoogde drie zorgwoningen dient uitgegaan te worden van een gemiddelde parkeernorm van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het betreffende perceel is ruim genoeg om te kunnen voorzien in deze parkeerplaatsen. Er zal een gemeenschappelijke parkeerplaats worden gerealiseerd met 6 parkeervakken. De openbare ruimte zal door de functieverruiming met een woonfunctie dan ook geen extra parkeerdruk ondervinden.

4.5 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.6 Archeologie

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 daarvan worden in het bestemmingsplan voorwaarden gesteld aan de omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteiten bouwen, aanleggen, slopen, etc. 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 de woningbouw en ontgravingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Cranendonck kent naast terreinen met een beschermde monumenten-status 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 beredeneerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten.

Uitgangspunten van het beleid zijn:

- De bekende archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk ontzien. In die gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden.
- Het 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/ publiek.

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. Het plangebied is gelegen in het zogenaamde 'Gebied 4: gebied met een hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is volgens het gemeentelijke beleid een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en 10.000 m² plangebied bij een bestemmingswijziging en bij bodemingrepen die dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m bij een esdek onder maaiveld. De onderhavige bouwvlakken zijn respectievelijk circa 190 m² en 100 m², dit is bij elkaar opgeteld minder dan 500 m². Buiten het bouwvlak mogen enkel bijgebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m². Hieruit kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen ruimschoots binnen de maten van 500 m² en 10.000 m² blijven. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Beschermde en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten of cultuurhistorische landschapselementen gelegen. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro), namelijk indien:

- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 Bro kan worden verhaald, minder dan € 10.000,- bedraagt;
- er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro;

- de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de realisatie van een bouwka­vel ten behoeve van de bouw van drie zorgwoningen. Er is derhalve sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en er geldt daarin verplichting tot kostenverhaal. Met de initiatiefnemer zal hiertoe een anterieure overeenkomst worden gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dat geval niet nodig.

5. PLANSTUKKEN

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximum goot- en bouwhoogte.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen2012 (SVBP2012), en het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen. Tevens is een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en is de ligging van toekomstige bijgebouwen vastgelegd.

In het onderstaande zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3. Wonen

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is het gebruik voor wonen in de vorm van drie zorgwoningen toegestaan. Ook zijn toegestaan:

- aan-huis-verbonden beroepen;
- voorzieningen van algemeen nut;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende

- erven en terreinen;
- verkeer- en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Het plangebied heeft overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid en het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten opgenomen en een bepaling over ondergronds bouwen.

Artikel 7 bevat de Algemene gebruiksregels. Deze regels geven aan welk gebruik in ieder geval strijdig is ten opzichte van de opgenomen bestemmingen. In artikel 7 zijn tevens de parkeernormen vastgelegd.

In de artikelen 8 en 9 zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 10 zijn overige regels opgenomen met betrekking tot parkeren en laden/lossen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

6.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit, wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

6.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders (voor)overleg plegen met de instanties van wie de belangen bij het plan betrokken zijn. In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure zal vooroverleg gepleegd worden met de Provincie en het Waterschap.

6.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

7. PROCEDURE

De procedure voor een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in werking is getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

