



Bestemmingsplan 'Goorstraat tussen 12 en 16 te Soerendonk'

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPSRD6017-VAS1
Datum: 10-12-2020

Opdrachtgever: Familie Staals
Contactpersoon: R. Kuijpers
Projectnummer: CA180017.011
Documentnummer: CA180017.011.R01v1.1
Status: Vastgesteld

Functie:	Naam:
Projectleider:	J. van Schie

Kantoor Breda
Minervum 7460
4811 ZP Breda

Kantoor Geleen
De Asselen Kuil 10
6161 RD Geleen

Kantoor Utrecht
Atoomweg 50
3542 AB Utrecht

Kantoor Herentals (B)
Diamantstraat 8/212
B-2200 Herentals

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

©2017 Geonius Groep BV

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en Geonius Groep BV, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoud

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Regionaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3	BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Historie	17
3.2	Ruimtelijke en functionele kenmerken	17
4	BESCHRIJVING PLAN	19
4.1	Uitgangspunten algemeen	19
4.2	Beschrijving project	20
5	ONDERZOEK	22
5.1	Milieuaspecten	22
5.1.1	Geluid	22
5.1.2	Bodem	22
5.1.3	Luchtkwaliteit	23
5.1.4	Milieuzonering	24
5.1.5	Externe veiligheid	25
5.2	Natuur en landschap	26
5.3	Flora en fauna	27
5.4	Waterhuishouding	29
5.5	Verkeerskundige aspecten	31
5.6	Leidingen en infrastructuur	31
5.7	Archeologie	31
5.8	Cultuurhistorie	32
5.9	Milieueffectrapportage	33

5.10	Economische uitvoerbaarheid	34
6	PLANSTUKKEN	36
6.1	Planstukken	36
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	36
6.3	Toelichting op de regels	36
6.3.1	Inleidende regels	37
6.3.2	Bestemmingsregels Bestemmingen	37
6.3.3	Algemene regels	39
6.3.4	Overgangs- en slotregels	39
7	INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	40
7.1	Omgevingsdialoog	40
7.2	Inspreek	40
7.3	Vooroverleg	40
7.4	Zienswijzenprocedure	40
8	PROCEDURE	41

Bijlagen

1. Onderbouwing inpassingsplan project Goorstraat, Geonius, december 2017
2. Locatie Goorstraat Soerendonk Beeldkwaliteitplan, Buro Hofsteden, 28 mei 2020
3. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Goorstraat te Soerendonk, K+ Adviesgroep, 11 februari 2016
4. Verkennend bodemonderzoek Goorstraat (ong.) te Soerendonk, Aeres Milieu, 12 februari 2016
5. Notitie Stikstofberekening Goorstraat tussen 12 en 16 in Soerendonk, Geonius, 20 januari 2020
6. Quicksan flora en fauna realisatie woningen Goorstraat, Soerendonk, BRO, 3 februari 2016
7. Geldigheid quickscan flora en fauna Woningen Goorstraat, Soerendonk, Geonius, 28 september 2019
8. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Archeodienst, 21 januari 2016
9. Verslag omgevingsdialoog d.d. 13 december 2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van zes bouw kavels aan de Goorstraat tussen de huisnummers 12 en 16 en grenzend aan de Nieuwe Beek. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor de gewenste bouw van een zestal woningen.



Luchtfoto plangebied

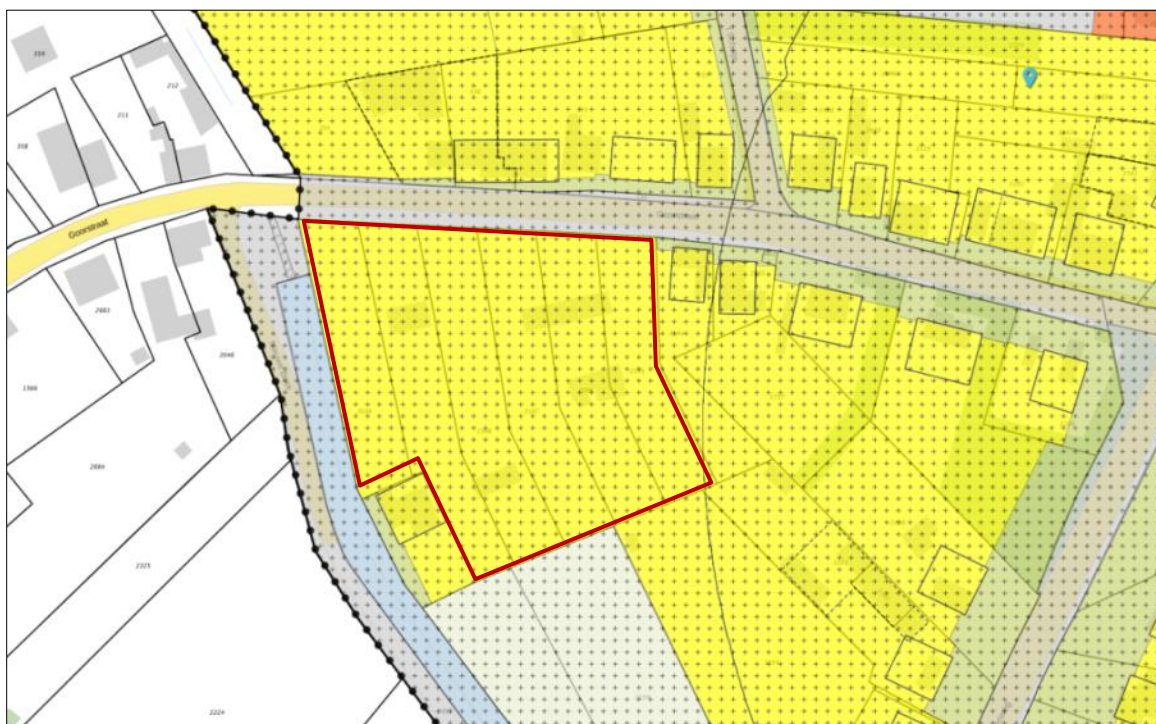
1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Soerendonk en betreft de kadastrale percelen gemeente Maarheeze, sectie F nummers 3036, 2599, 2598, 2597, 2596 en 2595. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de berm van de Goorstraat. Aan de zuidzijde vormen agrarische percelen de begrenzing. De oostelijke plangrens wordt gevormd door het woonperceel Goorstraat 12. In westelijke richting vormt de (deels overkluisde) watergang Nieuwe Beek en het woonperceel Nieuwe Beek 3 de begrenzing.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie 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 zijn geen bouwvlakken opgenomen. Wonen is binnen deze bestemming toegestaan. Nieuwbouw van woningen is echter niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek om de bouw van zes woningen ter plaatse mogelijk te maken. Aangegeven is dat hiertoe een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in hoofdstuk 4 tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planstukken/ juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

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 Ruimte 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 alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van de "ladder duurzame verstedelijking" (de ladder). Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

Eerst dient te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 woningen mogelijk en kan hierdoor niet beschouwd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de noodzaak van een zorgvuldige integrale afweging, is het echter wel wenselijk om de beoogde ontwikkeling programmatisch en tevens vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik te motiveren. Hierbij wordt onder andere de vraag beantwoord of er behoefte is aan de voorgestelde ontwikkeling aan de Goorstraat. Bij het onderbouwen van dit vraagstuk, wordt ingezoomd op dezelfde aspecten als geïntegreerd zijn in de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Afweging

Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in het geval van de voorliggende ontwikkeling niet aan de orde. Voor de verdere motivering van het plan wordt verwezen naar de Onderbouwing Goede Ruimtelijke Ordening ¹.

AMVB Ruimte

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. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen in werking getreden.

¹ Onderbouwing initiatief 6 woningen Goorstraat te Soerendonk vanuit oogpunt Goede Ruimtelijke Ordening, invalshoek woningbouwprogramma, systematiek Ladder duurzame verstedelijking, projectnummer 211x08069, 10 februari 2016

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: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), 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 ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvaart.

Afweging

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van zes bouwkvavels waarop voor de eigen woonbehoefte van de eigenaren een woning wordt gebouwd. 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'.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

Interim omgevingsverordening

Nu de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld is een doorvertaling gemaakt in een Omgevingsverordening en programma's. Inmiddels is een Interim omgevingsverordening opgesteld welke op 25 oktober 2019 is vastgesteld.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving (natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water) zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

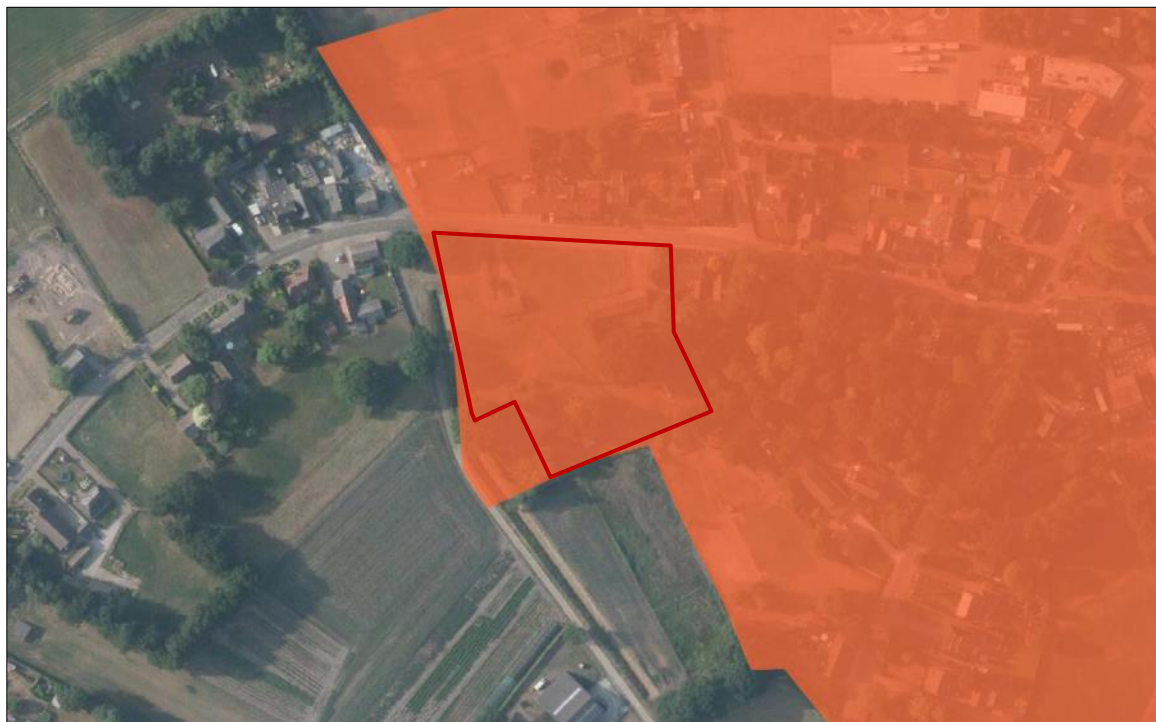
Afweging

Het voornemen sluit aan bij de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening. Met betrekking tot toevoeging van woningen in bestaand stedelijk gebied zijn er in de interim omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorgevoerd.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de Interim omgevingsverordening toepassen. Volgens de Interim omgevingsverordening is het plangebied aangegeven landelijke kern. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Verder zijn voor het plangebied geen specifieke waarden aangegeven.



Stedelijk gebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met aanduiding plangebied

Afweging

De ontwikkeling, bestaande uit de realisatie van zes bouwkavels, is in lijn met de regionale woningbouwprogrammering en met de 'Ladder duurzame verstedelijking' (zie verder ook paragraaf 2.3). Wat betreft de regionale afstemming als het gaat om woningbouw kan nog opgemerkt worden dat binnen het regionale samenwerkingsverband Metropoolregio Eindhoven (voorheen Samenwerkingsverband regio Eindhoven) reeds afstemming over woningbouw plaatsvindt.

2.3 Regionaal beleid

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 (6) 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.

2.4 Gemeentelijk beleid

Visie Cranendonck 2009-2024

De gemeente Cranendonck focust zich de komende jaren 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);
- 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, alsmede op het aantrekken van kenniswerkers die in de regio Eindhoven werken).

Afweging

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

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."

Afweging

Het woningbouwinitiatief tussen de Goorstraat 12 en de Goorstraat 16 zet in op duurzame zorggeschikte woningen waarbij gebruik gemaakt wordt van domotica. Hiermee wordt zelfredzaamheid en 'langer thuis wonen' bevorderd. Tevens is er sprake van een uniek concept die het landelijke karakter benadrukt. Daarom is dit plan voor de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen in overeenstemming met de focuspunten 'zorg' en 'wonen en leven' uit de strategische visie.

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 bedraagt de kwantitatieve bouwopgave 81 woningen, 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.

- Het voorliggend initiatief gaat uit van geclusterde (schuur)woningen die een duidelijke relatie kennen met het buitengebied. Deze zijn zorggeschikt en duurzaam (0 op de meter). Het betreft een uniek ingepast plan dat zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse en niet concurrerend is met de bestaande woningvoorraad. Het plan levert een kwalitatieve bijdrage

aan het wonen in Soerendonk nu en op de langere termijn. Derhalve wordt er voldaan aan het aspect van de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn.

- In het plan wordt de woningbouw geclusterd geprogrammeerd op de bestaande agrarische bebouwing en worden de woningen als schuurwoningen ingepast zodat de woningbouw een unieke uitstraling krijgt en het gebied haar landelijke uitstraling behoudt. De woningen staan ver naar achteren vanaf de straat waardoor de groenbeleving gewaarborgd blijft. Op deze wijze blijft het landelijke karakter behouden en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe door het opruimen van de verrommeling.
- Het betreft een gebruiksverandering van de percelen met de bestemming 'wonen', waarbij het huidig gebruik als paardenweide stopt door de bouw van 6 woningen op de locatie van de oude opstallen. Door de sloop van de oude opstallen krijgt het gebied een minder verrommelde uitstraling. Daarmee wordt voldaan aan het aspect transformatie en het oplossen van leegstand.
- Het plan richt zich op een specifieke doelgroep, zorgbehoevenden. De woningen dragen daarmee bij aan de invulling van een specifieke woon(zorg)behoefte. Hierbij wordt ook de aansluiting gezocht met de nabij gelegen zorgboerderij en de te bouwen zorgwoningen tegenover de planlocatie (Goorstraat 13-15) waardoor een clustering ontstaat waarbinnen doorstroming kan plaats vinden op basis van zorgbehoefte/zorgzwaarte. Op deze wijze levert de woningbouw een bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen doordat de woningen zorggeschikt en duurzaam worden gebouwd.
- Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". Het betreft geclusterde woningen waardoor contact tussen de bewoners onvermijdelijk is. Tevens delen de bewoners een oprit. Op deze wijze kan de woningbouw bijdragen aan de versterking van de sociale cohesie.
- Het plan voorziet in zorggeschikte en duurzame woningen (0 op de meter). Daarmee dragen de woningen bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Energieneutraal, maar ook duurzaam in gebruik (zorggeschikt en voorzien van domotica) waardoor het voor zorgbehoevenden mogelijk blijft om in Soerendonk te blijven wonen.

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

3 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

3.1 Historie

Soerendonk kan omschreven worden 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.

3.2 Ruimtelijke en functionele kenmerken

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 bebouwingmogelijkheden is komen te vervallen. De Goorstraat bestaat uit ruime kavels met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Het voorliggend bestemmingsplan sluit hier bij 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 de percelen aan de 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. De percelen Goorstraat ongenummerd 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 op zowel de kadastrale kaarten als de foto's is te zien dat er verspreid enkele kleine opstallen/bijgebouwen staan.



Huidige situatie kavels Goorstraat, familie Staals

4 BESCHRIJVING PLAN

In dit hoofdstuk wordt het beoogde initiatief besproken. Allereerst komen de uitgangspunten aan bod en vervolgens wordt de inhoud van het project beschreven.

4.1 Uitgangspunten algemeen

Het initiatief voor woningbouw tussen de Goorstraat 12 en Goorstraat 16 in Soerendonk speelt al velen jaren. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn door de gemeente in november 2017 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld². Op basis van deze randvoorwaarden is door Geonius een plan opgesteld waarin zowel de stedenbouwkundige kaders als de wensen van de familie Staals zijn geborgd³. Het nieuwe plan betreft een uniek concept met een duidelijk plattelands karakter wat past in de omgeving, duurzaam, zorggeschikt en gericht op het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen dan wel minder valide huishoudens. Op basis van dit plan is door de initiatiefnemers op 22 december 2017 een formeel verzoek ingediend om een bestemmingsplanwijziging door te voeren voor het realiseren van 6 duurzame levensloopbestendige zorggeschikte woningen tussen de Goorstraat 12 en de Goorstraat 16 te Soerendonk.

De gemeente Cranendonck is bereid medewerking te verlenen aan de aanpassing van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van zes woningen onder de volgende voorwaarden:

- de woningen zijn zorggeschikt (levensloopbestendig, rolstoeltoegankelijk en voorzien van domotica);
- de woningen worden energieneutraal gebouwd (0 op de meter);
- de woningen worden gebouwd volgens een uniek concept, in dit specifieke geval betreft het een landelijke uitstraling doordat de woningen als clusters/ensembles gepositioneerd zijn zodat deze samen een boerenerf vormen (hoofdgebouw met 1 of meer schuurwoningen);
- de woningen worden stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast conform het document “Locatie Goorstraat Soerendonck – stedenbouwkundige randvoorwaarden (Buro Hofsteden, 27 november 2017)”;
- er worden per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
- er wordt een anterieure exploitatie overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten. Hierin worden onder andere de planschade en het kostenverhaal (afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen) geregeld.

² Buro Hofsteden, Locatie Goorstraat Soerendonk – stedenbouwkundige randvoorwaarden, 27 november 2017

³ Geonius, Onderbouwing inpassingsplan project Goorstraat, projectnummer 170107.00422, december 2017

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het stedenbouwkundig plan op een enkel punt aangepast. Daarbij is de ontsluiting van woning 6 verlegd van de Beekstraat naar de Goorstraat. Deze wijziging is doorgevoerd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbij de stedenbouwkundige eisen⁴ en de eisen t.a.v. de beeldkwaliteit⁵ in een apart document zijn verwerkt.

4.2 Beschrijving project

In het inpassingsplan voor de Goorstraat is gezocht naar een optimale inpassing van de bouwvolumes in het bestaande landschap. De monumentale bomen, het kleinschalig agrarisch karakter en de zichtlijnen worden daarbij behouden. Om de open landschapsstructuur zoveel mogelijk te behouden is besloten om de woningen vrijstaand te bouwen, waarbij de woningen bij benadering en zoveel mogelijk gesitueerd blijven op de locatie van de huidige bebouwing.

Het plan voorziet in clustering van de woningen waarbij het cluster refereert aan het boerenerf met hoofdgebouw en bijgebouw(en). Binnen elk woningcluster is steeds sprake van een ensemble bestaand uit een hoofdgebouw, vergezeld door 1 of 2 bijgebouwen (schuurtype).



Stedenbouwkundig plan

⁴ Buro Hofsteden, Locatie Goorstraat Soerendonk Stedenbouwkundige randvoorwaarden, 28 mei 2020

⁵ Buro Hofsteden, Locatie Goorstraat Soerendonk Beeldkwaliteitplan, 28 mei 2020

De woningen zullen verschillend worden gepositioneerd ten opzichte van elkaar om het geheel organisch te laten ogen. Dit betekent dat woningen 1, 3, 5 en 6 met de korte gevel richting Goorstraat staan en woningen 2 en 4 met de lange gevel. Voordeuren worden aan de straatzijde geplaatst.

De woningen kenmerken zich door het gebruik van duurzame materialen waaronder hout en riet in combinatie met karakteristieke bakstenen waardoor het naast een landelijke tevens een duurzame uitstraling heeft. Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd.

Rondom de woningclusters zijn hagen voorzien waarbinnen het huiselijk gebruik van het perceel zich concentreert (siertuin, terras). Het overige perceeloppervlak behoudt daardoor haar kleinschalig landschappelijk karakter in de vorm van een boomgaard of huisweide.

Ontsluiting woningen

De woningen ontsluiten middels vier inritten aan de Goorstraat. Twee van de opritten (woningen 1-2 en 4-5) worden verbreed aangelegd op de perceelgrens zodat elke oprit voor twee woningen functioneel kan worden gebruikt.

Beeldkwaliteit

Samenvattend zijn de volgende uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit geformuleerd:

- ontwerpconcept: boerenerf met ensemble van hoofdhuis en bijgebouw(en)
- architectuur: onderscheidt woningtype 'hoofdhuis' en 'schuur';
- hoogte: 1 bouwlaag met kap;
- kapvorm: zadeldak of mansardekap;
- oriëntatie: de woningen zijn op de Goorstraat georiënteerd;
- materiaalgebruik: baksteen, hout, pannen.
- hagen: de woningclusters worden afgebakend met een haag ;

5 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.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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, op basis van een eerder verkavelingsplan, door K+ een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de ligging van de 48 en 53 dB geluidcontour⁶.

Op grond van de vastgestelde geluidcontouren van betreffend verkavelingsplan kon destijds de volgende conclusie worden getrokken: hoewel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden, bedraagt de gevelbelasting maximaal 53 dB en daarmee wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 53 dB.

Conclusie

In voorliggend plan is de bebouwing op ruimere afstand van de Goorstraat gelegen. Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï zijn daarom geen belemmeringen te verwachten voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2 Bodem

Vanwege de realisatie van een milieugevoelige functie is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu⁷.

⁶ K+, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Goorstraat te Soerendonk, gemeente Cranendonk, projectnummer M15 345.401, 11 februari 2016

⁷ Aeres Milieu b.v., Rapport Verkennend bodemonderzoek Goorstraat (ong.) te Soerendonk, projectnummer AM15356, 12 februari 2016

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat slechts plaatselijk enkele lichte verontreinigingen zijn gesitueerd. Deze geven geen aanleiding voor verder onderzoek.

5.1.3 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 betekende 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:

- 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 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project heeft betrekking op het kunnen bouwen van zes woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens wordt gebleven. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving bedraagt de concentratie PM10 ter plaatse circa $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de concentratie NO2 circa $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Conclusie

De toevoeging van zes woningen 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.

5.1.4 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 worden gerealiseerd. 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 nieuwe woonfunctie in hun activiteiten worden belemmerd.

Conclusie

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

5.1.5 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 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), Regeling Basisnet en Besluit externe veiligheid transportroutes.

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

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de volledige verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is.

Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied ligt op een afstand groter dan 200 meter van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het uitvoeren van een kwalitatief onderzoek of het in vullen van verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water

Het plangebied ligt op een afstand groter dan 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het uitvoeren van een kwalitatief onderzoek of het invullen van verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

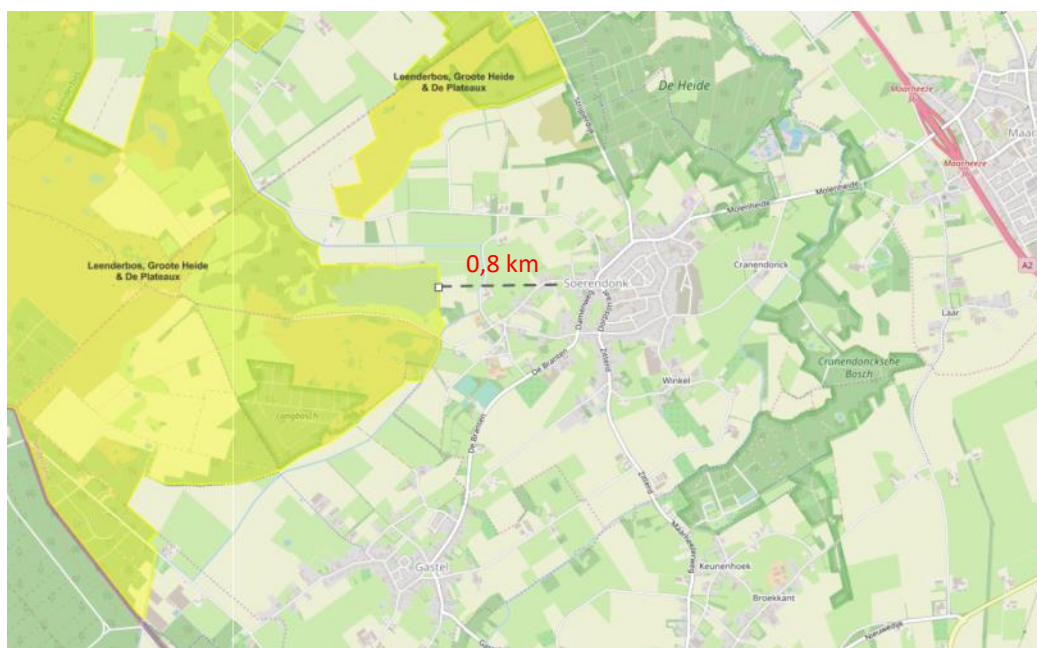
Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting of transportroute. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Natuur en landschap

Het plangebied ligt buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groen-blauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening hoeven te worden gehouden.

Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.



Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux, ligt op ca. 0,8 kilometer afstand. Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen zoals de Weerter- en Budelbergen & Ringselven (4,0 km) en de Strabrechtseheide & Beuven (9,3 km).

Toetsing

In januari 2020 is door Geonius een berekening uitgevoerd voor de stikstofdepositie met de vernieuwde AERIUS Calculator⁸. Het rapport is als bijlage 5 toegevoegd.

Uit de analyse van de voorfase en de AERIUS-berekening is gebleken dat de stikstofdepositie voor omliggende Natura 2000-gebieden tijdens de ‘aanlegfase’ alsmede de ‘gebruiksfase’ niet boven de 0,00 mol/ha/jr. uitkomt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat een ontheffing ‘Wet natuurbescherming’ benodigd is. Het geven van een eindoordeel ligt bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit natuur en landschap zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.3 Flora en fauna

Middels een quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de planologisch beschermde natuurwaarden⁹.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 19 januari 2016 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 vervolgens 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.

⁸ Geonius, Notitie Stikstofberekening Goorstraat tussen 12 en 16 in Soerendonk, projectnummer EA1900025.R01.V1.0, d.d. 20 januari 2020

⁹ BRO, Quickscan flora en fauna Goorstraat 14 Soerendonk, projectnummer 209x08069, d.d. 19 januari 2016

De quickscan flora en fauna is in 2016 uitgevoerd. Om te beoordelen of deze nog bruikbaar is, is door Geonius een oplegnotitie geschreven¹⁰. 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 realisatie woningen Goorstraat, Soerendonk” zijn ook in de huidige situatie (anno 2019) van toepassing.

Conclusie en aanbevelingen

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, veldmuis, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Tijdens het veldbezoek zijn in en nabij het plangebied enkele vogels waargenomen waaronder houtduif en merel. Er zijn geen nesten aangetroffen. Enkele broedende vogels kunnen wel verwacht worden in de weinige opgaande beplanting of in één van de schuren. Voor de planontwikkeling worden de weinige opgaande beplanting en de veldschuur verwijderd. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de beplanting en de veldschuur kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd nabij de houtwallen. Door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen en indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, worden negatieve effecten voor vogels uitgesloten.
- Met het ontwikkelen van het plangebied zou mogelijk leefgebied verloren kunnen gaan van enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Voor huismus zal binnen het plangebied echter geschikt leefgebied ontstaan en behouden blijven. Voor buizerd en overige soorten roofvogels, ransuil, steenuil en roek blijft binnen het plangebied en in de omgeving voldoende (alternatief) foerageergebied voorhanden. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied is mogelijk ook een zwervend exemplaar van een algemene soort te verwachten zoals de gewone pad (tabel 1). Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene 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

¹⁰ Geonius, Geldigheid quickscan flora en fauna Woningen Goorstraat, Soerendonk, d.d. 28 september 2019

worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

5.4 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 er voor 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.

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

De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 25 m+ NAP, overeenkomend met circa 2,0 m-mv (leemgrond). De onderzoekslocatie 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. Omdat ter hoogte van het plangebied een duiker is gelegen, is het opnemen van / rekening houden met een beschermingszone niet nodig. Tevens geldt dat bebouwing op minimaal 4 meter van de westelijke perceelsgrens is toegestaan.

Ecosystemen

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

Afvalwater

Het afvalwater zal via de riolering worden afgevoerd naar de openbare riolering. Aangezien het de aansluiting van slechts zes woningen betreft worden geen problemen verwacht met de capaciteit van het rioleringsstelsel.

Hemelwater

In de toekomstige situatie zullen op de percelen aan de Goorstraat zes woningen worden gerealiseerd. Deze zullen worden gesitueerd binnen de op verbeelding aangegeven bouwvlakken. In het geval dat het gehele bouwvlak zal worden bebouwd en/of verhard en het maximale aantal m² bijgebouwen wordt gerealiseerd, is sprake van een verhardingstoename van circa 250 m² per kavel.

Het hemelwater zal grotendeels op de grond terechtkomen waar het kan infiltreren. Voor het overige deel zal het terecht komen op verharde oppervlakten zoals dak en verharding. Het hemelwater van het dak zal niet naar de straatkolken worden afgevoerd. Dit omdat de riolering in de Goorstraat in de huidige situatie reeds overbelast is. Derhalve zal op eigen terrein een waterberging worden gerealiseerd. Hoe dit gebeurt wordt nader ingevuld.

Overleg waterbeheerder

Het waterschap De Dommel geeft in haar 'Handreiking Watertoets' aan dat de bergingseis in het kader van hydrologisch neutraal bouwen bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de verharde oppervlakte toeneemt met minder dan 250 m², kan vervallen. De hydrologische winst staat dan niet meer in verhouding tot de inspanningen die moeten worden geleverd.

Conclusie

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

5.5 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 enkele extra woningen. De verwachting is dat vanwege de kleinschaligheid van het initiatief de marginale verkeersaantrekkende werking geen verkeerskundige problemen zal opleveren.

Parkeren

Voor de beoogde woonfuncties dient te worden uitgegaan van een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaats per woning op eigen terrein. De betreffende percelen zijn ruim genoeg om te kunnen voorzien in deze parkeerplaatsen. De openbare ruimte zal door de functieverruiming met zes woonfuncties dan ook geen extra parkeerdruk ondervinden.

5.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de kaarten 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 te worden gehouden.

5.7 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 m.b.t. de activiteiten bouwen, aanleggen, slopen, et cetera. 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 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 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 en dergelijke 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. Daarnaast is voor de betreffende ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹¹. Dit onderzoek wijst uit dat er voor de zes kavels binnen het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde is en dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Omdat de geplande ontwikkelingen geen bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief, is een archeologisch vervolgonderzoek niet vereist.

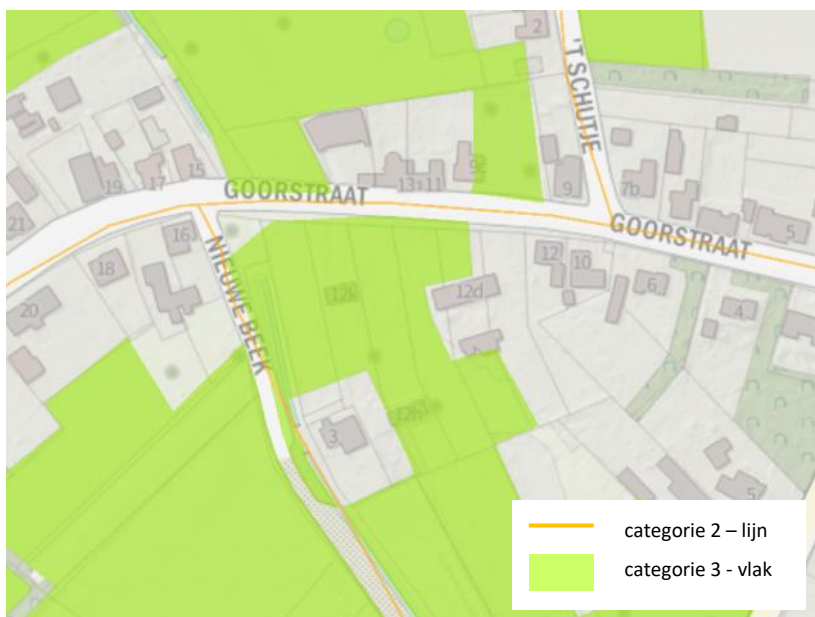
5.8 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Cranendonck zijn de Goorstraat en de Nieuwe Beek aangeduid als historisch geografische lijnen met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Ze vormen belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken.

Het plangebied is aangeduid als een gebied (vlak) met een hoge cultuurhistorische waarde. Dergelijke gebieden dienen gezien te worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

¹¹ Archeodienst, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Goorstraat (ong.) te Soerendonk, rapport 810, 21 januari 2016

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden vormen een belangrijk uitgangspunt bij het opgestelde inpassingsplan. In dit inpassingsplan is gezocht naar een optimale inpassing van de bouwvolumes in het bestaande landschap. De monumentale bomen, het kleinschalig agrarisch karakter en de zichtlijnen worden daarbij behouden. Om de open landschapsstructuur zoveel mogelijk te behouden worden vrijstaande woningen gebouwd, waarbij de woningen bij benadering en zoveel mogelijk gesitueerd blijven op de locatie van de huidige bebouwing. Op deze wijze worden de cultuurhistorische waarden behouden.

Conclusie

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

5.9 Milieueffectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

Toetsing

De nieuwbouw van de 6 woningen, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Soerendonk worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Daarbij heeft de planontwikkeling geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk voldoende afgewogen.

Conclusie

Vanwege de beperkte omvang van het project acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk geacht.

5.10 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 zes bouwkavels ten behoeve van de bouw van zes woningen. 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.

6 PLANSTUKKEN

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012), en het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor kom Budel.

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.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende 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.

6.3.2 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.

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

Artikel 3. Agrarisch

Grote delen van de kavels zijn bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en voor behoud en herstel van natuur- en landschappelijke waarden. Parkeervoorzieningen en verhardingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 4. Groen – Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' zijn de gronden bestemd voor de inpassing van de groenvoorziening rondom de woonclusters.

Artikel 5. Tuin

Het voorerf en de inritten zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Ook zijn hier (onder andere) parkeervoorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel mogen onder voorwaarden ter plaatse, dus voor de voorgevel van het hoofdgebouw, erkers, entreepoortalen, balkons, luifels en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 6. Wonen

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is het gebruik voor wonen in de vorm van één vrijstaande grondgebonden woningen 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 7 Waarde – Archeologie 4

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.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 8, 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 9 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten opgenomen.

Artikel 10 bevat de Algemene gebruiksregels. Deze regels geven aan welk gebruik in ieder geval strijdig is ten opzichte van de opgenomen bestemmingen.

In artikel 11 en 12 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 13 zijn de Overige regels opgenomen. Hierin zijn de regels ten aanzien van parkeren en laden/lossen opgenomen waaraan voldaan dient te worden ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 14) 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 15) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Omgevingsdialoog

In verband met een zorgvuldige afstemming met de omgeving zijn alle omliggende bewoners op 13 december 2018 uitgenodigd voor een bewonersavond. Tijdens deze bijeenkomst is door de familie Staals uitleg gegeven over de inhoud van het project. Er werden onder andere vragen gesteld over de situering van de bebouwing, zichtlijnen en de toekomstige bewoners. Alle vragen werden uitvoerig beantwoord. Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd als bijlage 9.

Aansluitend heeft nader overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers, de bewoners van Nieuwe Beek 3 en de gemeente Cranendonck omtrent de locatie van de inrit en de situering van de bebouwing. Naar aanleiding van dit overleg is het stedenbouwkundig plan op enkele punten aangepast.

7.2 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.

7.3 Vooroverleg

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Wel is overleg met provincie en waterschap noodzakelijk.

7.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 juli tot 17 augustus 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

8 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.