



wijzigingsplan

**Van Schaiklaan ongenummerd  
te Soerendonk**

Moederplan: kom Soerendonk (2007)

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPSRD6009-VAS1

Fase: vastgesteld

Versie: 25 maart 2014

# Toelichting

# Inhoud

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1 INLEIDING.....</b>                   | <b>3</b>  |
| 1.1 AANLEIDING EN DOEL.....               | 3         |
| 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED..... | 3         |
| 1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....        | 4         |
| <b>2 BESTAANDE SITUATIE .....</b>         | <b>5</b>  |
| <b>3 NIEUWE SITUATIE.....</b>             | <b>6</b>  |
| <b>4 TOETSING WIJZIGINGSREGELS .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>5 BELEIDSKADER.....</b>                | <b>10</b> |
| 5.1 VERORDENING RUIMTE NOORD-BRABANT..... | 10        |
| 5.2 WOONVISIE CRANENDONCK.....            | 10        |
| <b>6 MILIEU EN ARCHEOLOGIE .....</b>      | <b>11</b> |
| 6.1 BODEM.....                            | 11        |
| 6.2 GELUIDHINDER WEGVERKEERSLAWAAI .....  | 11        |
| 6.3 LUCHTKWALITEIT .....                  | 12        |
| 6.4 EXTERNE VEILIGHEID .....              | 13        |
| 6.5 WATER .....                           | 15        |
| 6.6 ARCHEOLOGIE .....                     | 17        |
| 6.7 GEURHINDERVEEHOUDERIJEN.....          | 18        |
| 6.8 HINDERLIJKE BEDRIJFVIGHEID .....      | 18        |
| <b>7 JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>         | <b>19</b> |
| 7.1 ALGEMEEN .....                        | 19        |
| 7.2 TOELICHTING OP REGELS.....            | 19        |
| 7.3 TOELICHTING OP VERBEELDING .....      | 20        |
| <b>8 UITVOERBAARHEID .....</b>            | <b>21</b> |
| 8.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....      | 21        |
| 8.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... | 21        |
| <b>BIJLAGE 1 .....</b>                    | <b>24</b> |
| VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....            | 24        |
| <b>BIJLAGE 2 .....</b>                    | <b>26</b> |
| BEANTWOORDING ZIENSWIJZE.....             | 26        |
| <b>BIJLAGE 3 .....</b>                    | <b>28</b> |
| VASTSTELLINGSBESLUIT WIJZIGINGSPLAN ..... | 28        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Per brief van 22 januari 2013 is door Vanlier Bouwadvies, namens de eigenaren van het perceel Van Schaiklaan 2 te Soerendonk, een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan de bouw van een levensloopbestendige woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Cranendonck, sectie B nummers 2788 en 2483, plaatselijk bekend Van Schaiklaan ongenummerd.

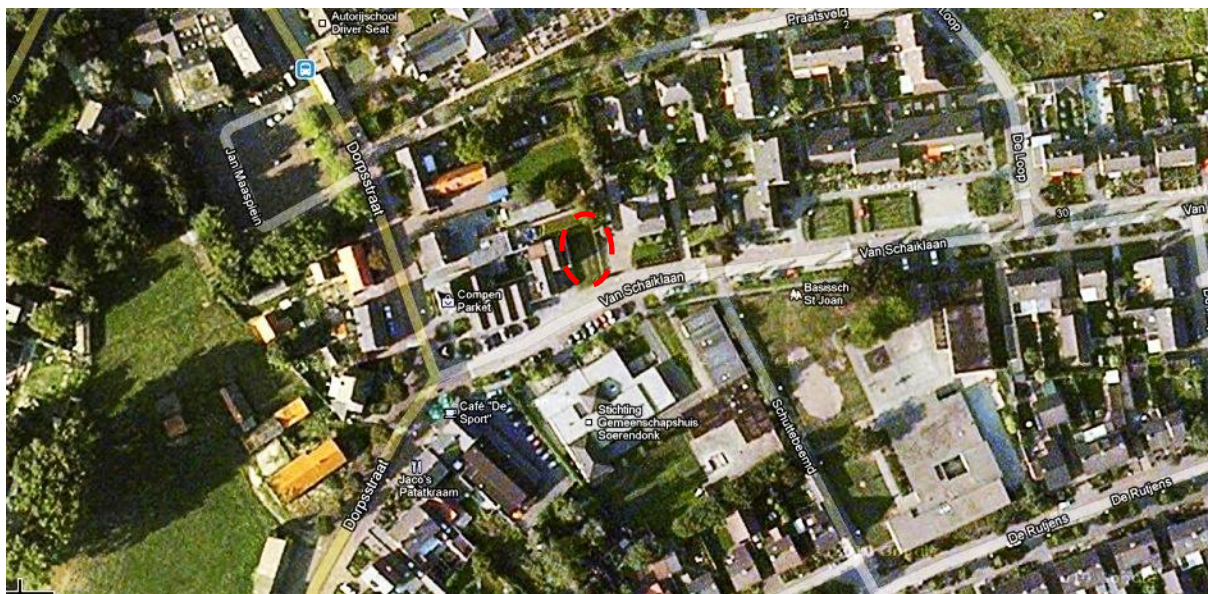
Bij besluit van 5 februari 2013 (kenmerk 2532315) heeft de gemeente Cranendonck, onder voorwaarden, ingestemd met het verzoek.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Van Schaiklaan ongenummerd (ten westen van nummer 2) en ligt in de kom van de kern Soerendonk (gemeente Cranendonck). Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Van Schaiklaan en ten oosten van de Dorpsstraat.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Cranendonck, sectie B, nummers 2788 en 2483.



Ligging plangebied in de omgeving

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Kom Soerendonk” dat op 12 december 2006 door de raad van de gemeente Cranendonck is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 31 juli 2007 is goedgekeurd en in werking getreden.

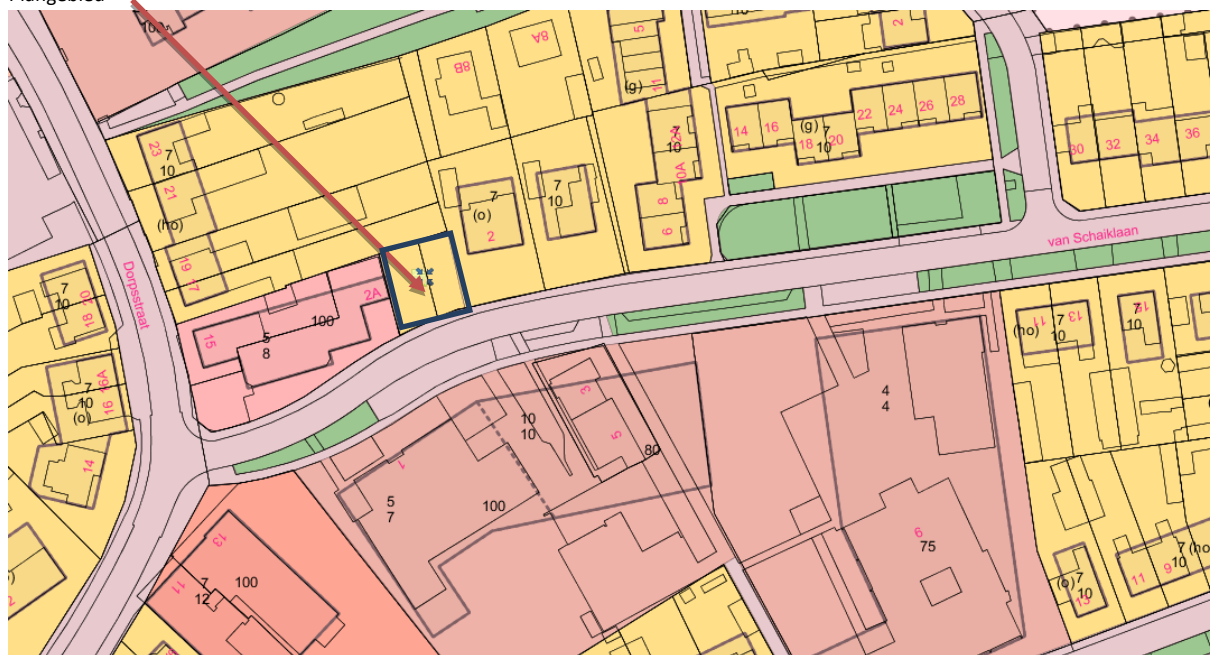
Het perceel Van Schaiklaan ongenummerd heeft hierin de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ (W1, artikel 3 bestemmingsplan) zonder de toevoeging van een bouwvlak op de plankaart.

Artikel 3.2.1 sub a (bouwvoorschriften) meldt dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw of nieuwbouw op de percelen zoals genoemd in bijlage 2 (lijst nieuwbouwmogelijkheden).

Artikel 19 juncto ‘bijlage 2 bij de voorschriften (Lijst nieuwbouwmogelijkheden)’ van het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de bouw van een woning ten westen van de Van Schaiklaan 2 mogelijk wordt, mits aan de wijzigingsregels wordt voldaan en er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de ‘lijst van nieuwbouwmogelijkheden’ wordt expliciet de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 woning ten westen van Van Schaiklaan 2 beschreven.

De betreffende regels komen aan de orde in hoofdstuk 4 en 5 van voorliggende toelichting.

Plangebied



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Kom Soerendonk”

## 2 Bestaande situatie

Aan de westzijde van het woonhuis aan de Van Schaiklaan 2 is een onbebouwd perceel gelegen, kadastraal bekend gemeente Cranendonck, sectie B nummer 2788, plaatselijk bekend Van Schaiklaan ongenummerd te Soerendonk. Dit perceel willen initiatiefnemers gebruiken voor de bouw van een levensloopbestendige woning (zie hoofdstuk 3 'nieuwe situatie').

Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten aan de zijde van de Van Schaiklaan. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 173 m<sup>2</sup>. De huidige frontbreedte bedraagt nu ongeveer 10 meter. Voor het plangebied zal een strook van het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 2483 betrokken worden om een evenwichtiger straatbeeld te bereiken door voldoende ruimte te bieden voor bouwvlak en de te bouwen woning.

Ten westen van het plangebied is detailhandel gelegen in de vorm van parketbedrijf Compen aan de Dorpsstraat 15. Tegenover het plangebied, aan de zuidzijde, bevindt zich het gemeenschapshuis van Soerendonk (onderdeel van Stichting Gemeenschapshuis Soerendonk , Van Schaiklaan 1).

Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande foto's.



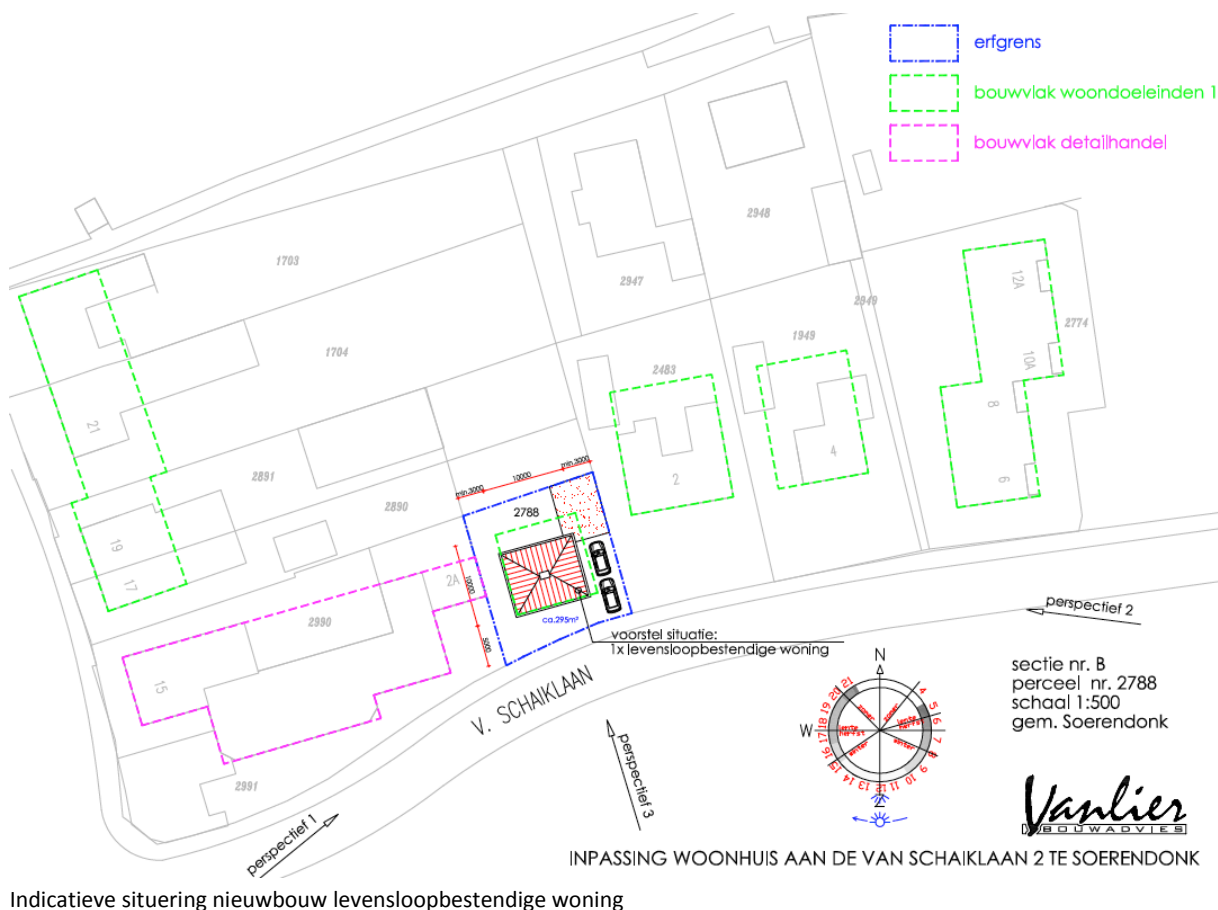


### 3 Nieuwe situatie

Op het onbebouwde perceel ten westen van het perceel Van Schaiklaan 2 te Soerendonk (gemeente Cranendonck) zal een levensloopbestendige woning gebouwd worden binnen het bouwvlak van het plangebied. De levensloopbestendigheid van de woning maakt deze geschikt voor verschillende generaties.

Het plangebied is (deels) gesitueerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Cranendonck, sectie B nummer 2788, plaatselijk bekend Van Schaiklaan ongenummerd te Soerendonk. Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 173 m<sup>2</sup>. Vanwege de smalle frontbreedte - van een kleine 10 meter - is een deel van perceel met sectie B nummer 2483 (Van Schaiklaan 2) aan het plangebied toegevoegd. Hierdoor ontstaat een groter plangebied met een oppervlakte van circa 295 m<sup>2</sup> en een frontbreedte van ca. 16 meter.

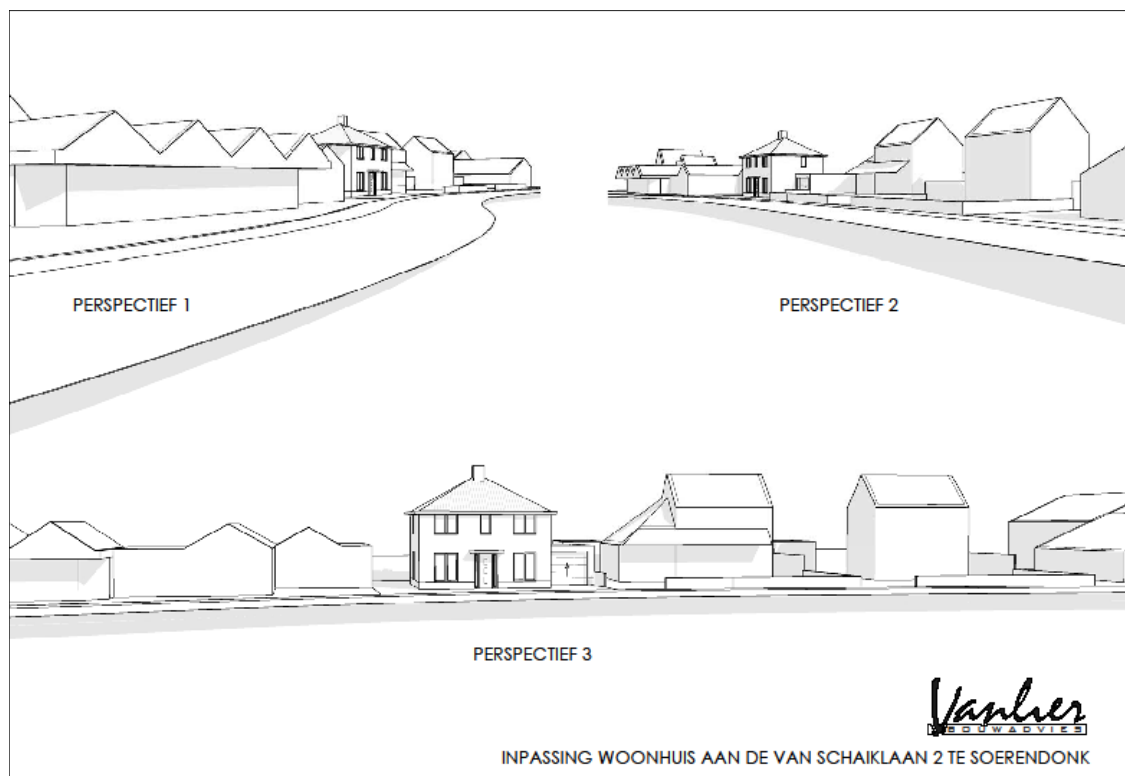
De nieuwe oostzijde van het plangebied komt te liggen in het verlengde van de achterzijde van de aangrenzende percelen aan de Dorpsstraat (zie onderstaande tekening).



Indicatieve situering nieuwbouw levensloopbestendige woning

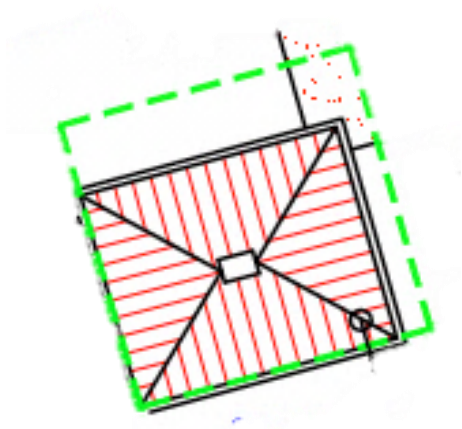
Het geplande bouwvlak heeft een grootte van circa 10 bij 10 meter met een bebouwingspercentage van 70%. Het bouwvlak zal aan de straatzijde over de volledige frontbreedte minimaal 5 meter van de perceelgrens worden gesitueerd.

De maximale goot- en nokhoogte van de woning zullen respectievelijk 5,5 en 9 meter bedragen.



Schets perspectief inpassing woonhuis (nieuwe situatie)

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 vrijstaande koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruimte bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.



Indicatieve situering benodigde parkeerplaatsen



## 4 Toetsing wijzigingsregels

In artikel 19 sub f juncto 'bijlage 2 bij de voorschriften' van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de bevoegdheid geeft het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de nieuwbouw van een woning binnen het plangebied kan worden toegestaan.

De in dit artikel opgenomen wijzigingsregels luiden als volgt:

### Artikel 19 Algemene wijzigingsbevoegdheid

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van een bouwvlak voor de bouw van woningen voor zover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven gebied met 'wijzigingsbevoegdheid 3', mits (artikel 19 onder c):*

1. *er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;*
2. *dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;*
3. *het inpasbaar is in het gemeentelijke woningbouwprogramma;*
4. *er niet meer dan 1 woning wordt gebouwd;*
5. *de goothoogte van de woning niet meer dan 7 meter bedraagt;*
6. *de (nok)hoogte van de woning niet meer dan 10 meter bedraagt.*

### Bijlage 2 bij de voorschriften (kopie Wijzigingsbevoegdheden)

*Binnen het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' zijn op de volgende locaties nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt:*

#### *Wijzigingsbevoegdheden*

*- Ten westen van Van Schaiklaan 2 : 1 woning (6<sup>e</sup> gedachtestreepje)*

#### Ad 1

Ten behoeve van voorliggend wijzigingsplan zijn de vereiste haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Voor de verdere uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 5, milieuplanologische aspecten, van de plantoelichting.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan op het vlak van bodem, wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid en archeologie.

#### Ad 2

De voorgestane bouw van onderhavig woonhuis past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid om meer levensloopbestendige woningen te realiseren. Verder sluit de bouw van de woning goed in de aanpalende woonwijk en voorzieningen.

In hoofdstuk 3 van de plantoelichting is een indicatieve schets opgenomen van de toekomstige situatie.

Ad 3

In het Regionaal Woningbouwprogramma, met als kwantitatieve kader de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, zijn voor de gemeente Cranendonck 716 woningen (2012-2022) gereserveerd. De extra woning kan binnen dit woningbouwcontingent worden gerealiseerd

Ad 4

Dit plan voorziet in de bouw van één levensbestendige woning. Hiermee wordt voldaan aan onderhavige voorwaarde.

Ad 5

De geplande woning heeft een maximale goothoogte van 5,5 meter en voldoet hiermee aan deze voorwaarde.

Ad 6

De woning heeft een maximale nokhoogte van 9 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarde op dit punt.

## 5 Beleidskader

### 5.1 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

In hoofdstuk 3 van deze verordening wordt gesteld dat nieuwbouw van woningen enkel in de bestaande stedelijke gebieden plaats vindt (artikel 3.1), daaronder vallen de kerngebieden van een dorp als Soerendonk.

Gelet op artikel 3.5 van de verordening mag nieuwbouw in het stedelijk gebied enkel plaats vinden indien dit past binnen gemaakte afspraken binnen het regionaal ruimtelijk overleg en in de toelichting van het bestemmingsplan (het moederplan, in casu: Kom Soerendonk) de plancapaciteit is opgenomen maar waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken zoals hierboven aangegeven en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders voor dit wijzigingsplan is expliciet in bijlage 2 behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' opgenomen.

### 5.2 Woonvisie Cranendonck

'Kiezen voor kwaliteit' zo heet de woonvisie van de gemeente Cranendonck voor de periode 2012-2022 (hierna aangeduid als 'de Woonvisie').

De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022.

Net als in de voorgaande Woonvisie is veel aandacht uitgaan naar het levensloopbestendig(er) maken van woningen. Hierdoor kunnen mensen langer in hun huidige woning zelfstandig blijven wonen en kunnen woningen door meerdere doelgroepen gebruikt worden.

De voorgenomen bouw van een levensloopbestendige woning conform onderhavig wijzigingsplan past binnen de doelstellingen die de gemeente Cranendonck ten aanzien van nieuwbouw heeft gesteld.

## 6 Milieu en archeologie

### 6.1 Bodem

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is door Ingenieursbureau Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 252036). De rapportage is als bijlage 1 aan deze plantoelichting toegevoegd.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

#### *Grond*

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, lood en zink aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetroffen. Zintuigelijk zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op een mogelijke bodemverontreiniging.

#### *Barium*

Het gemeten gehalte aan barium is, conform het gestelde in de circulaire bodemsanering 2009, niet getoetst aan de voormalige interventiewaarde. Dit in verband met het voor deze parameter ontbreken van een aanwijsbare antropogene bron.

#### *Grondwater*

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, nikkel en zink aangetroffen.

#### *Toetsing hypothese*

De vooraf opgestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ wordt verworpen vanwege de licht verhoogde gehalten aan diverse parameters in grond en grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde.

#### *Conclusie*

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als woningbouw. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, zintuigelijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

### 6.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- Voorkeursgrenswaarde: Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enzovoorts).

- Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste geluidsbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het soort geluidsgevoelige bebouwing. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van railverkeer en derhalve wordt deze bron verder buiten beschouwing gelaten.

Voor woningen zijn de voorkeursgrenswaarden voor een stedelijk gebied 48 dB (art. 82 Wgh). De hoogst toelaatbare geluidsbelasting bedraagt 63 dB (art. 83 lid 2).

De beoogde woning binnen het plangebied is geprojecteerd langs de Van Schaiklaan 2 die deel uitmaakt van een zogeheten 30 kilometer-zone. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geldt voor 30 km/uur-wegen geen onderzoeksplicht.

Op 3 september 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (zaaknr. 200203751/1 Abcoude) dat nog niet geconcludeerd kan worden dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat).

Daarom wordt bij 30 km-zones onderzocht óf wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel. Indicatief geldt de stelregel dat bij meer dan 1.000 voertuigbewegingen per etmaal, de voorkeursgrenswaarde mogelijk overschreden wordt. In dat geval dient onderzocht te worden of door het treffen van maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd.

Het aantal voertuigbewegingen per etmaal in de Van Schaiklaan ligt beduidend lager dan de genoemde 1.000 voertuigbewegingen per etmaal wat betekent dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht om toch te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woning in het plangebied.

Vanzelfsprekend zal aan de geluidsnorm van het binnenniveau moeten worden voldaan. Dit zal uit de nader in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de beoogde levensloop bestendige woning moeten blijken. Evenwel worden hier geen belemmeringen bij verwacht.

### **6.3 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren.

De onderhavige ontwikkeling omvat de toevoeging van één woning en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt.

In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007". Op basis van uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale milieuverkeerskaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020.

Op basis van het rapport "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006" kan worden geconcludeerd dat de in de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven in het achtergrondniveau van de luchtkwaliteit zijn meegenomen. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. De rijksweg A2 loopt over gemeentelijk grondgebied. De invloed van deze weg is meegenomen in de berekeningen. Verder zijn met het model CAR II berekeningen uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. De uitkomst is dat op trottoirniveau voor alle jaren en wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit.

De voorgestane ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

#### **6.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. De risicokaart Noord-Brabant geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige



stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

○ plangebied wijzigingsplan

Zoals uit de risicokaart blijkt zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de beoogde plannen in onderhavig wijzigingsplan, noch vormt de te bouwen woning in het plangebied een belemmering voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het besluit externe veiligheid inrichtingen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 6.5 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten.
- Voldoende water.
- Natuurlijk water.
- Schoon water.
- Schone waterbodem.
- Mooi water.

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle stedelijke in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast streeft het waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

De gemeente Cranendonck streeft naar voldoende water van goede kwaliteit op langere termijn. Duurzaam waterbeheer (dat betrekking heeft op het beschermen en verbeteren van de kwaliteit en kwantiteit van grondwater en oppervlaktewater) en integraal waterbeheer zijn daarbij van belang.

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied betreft de realisatie van één vrijstaande woning. De netto toename aan verhard oppervlakte zal voor het gebied circa 53 m<sup>2</sup> bedragen.

| Gebruik oude situatie                                                              | Oppervlak [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Bebouwing                                                                          | nvt                         |
| Terrein (verhard)<br>(gronden momenteel behorende bij<br>perceel Van Schaiklaan 2) | Circa 112                   |
| Terrein (onverhard)                                                                | Circa 183                   |
| Totaal                                                                             | Circa 295                   |

| Gebruik nieuwe situatie                                         | Oppervlak [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Bebouwing<br>(max 70% v. bouwvlak + 75m <sup>2</sup> bijgebouw) | Circa 145                   |
| Terrein (verhard)                                               | Circa 20                    |
| Terrein (onverhard)                                             | Circa 130                   |
| Totaal                                                          | Circa 295                   |

Deze toename aan verharding dient geen verandering in de waterhuishoudkundige situatie van het perceel tot gevolg te hebben. Daarom is middels de HNO-tool van het waterschap berekend wat in de nieuwe situatie de benodigde hemelwaterberging is bij twee extreme neerslagomstandigheden: eens in de 10 jaar ( $T=10$ ) en eens in de 100 jaar ( $T=100$ ). Voor  $T=10$  is een berging berekend van  $3 \text{ m}^3$ . Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten gerealiseerd worden. Om wateroverlast bij  $T=100$  te voorkomen zal een overloopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze overloop uitstromen op het trottoir of straat.

Op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie bevindt zich geen oppervlaktewater. De GHG is circa 100 – 120 cm –MV (wateratlas Noord-Brabant) Er is geen sprake van wateroverlast. Er komen op deze locatie dus lage grondwaterstanden voor.

Volgens de profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen uit het verkennend bodemonderzoek en informatie van [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl) is het bodemtype: hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21) bestaand uit zwak siltig, matig humeus, zeer fijn zand. Hieruit kan een indicatieve verticale waterdoorlatendheid (k-waarde) aan toegekend worden van 0,8 – 1,2 m/dag. Rekening houdend met het actuele grondwaterniveau, de hoeveelheid te infiltreren regenwater afkomstig van het toekomstige verhard oppervlak, en bovenbeschreven waterdoorlatendheid van de bodem is de bodem lokaal geschikt voor hemelwater infiltratie.

Ter plaatse van de planlocatie (tussen Van Schaiklaan 2/2a) is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Ter plaatse van de huisnummers 14-28 is een gescheiden rioolstelsel aanwezig, dit gedeelte van de Van Schaiklaan maakt onderdeel uit van de “blauwe ader” door Soerendonk. Het is niet de verwachting dat ter plaatse van de planlocatie op korte termijn een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Het overtollige regenwater dat via de noodoverloop op het trottoir of de straat zal lopen, wordt derhalve ingezameld via het gemengde rioolstelsel.

De exacte uitvoering van dit alles zal in samenspraak met de gemeente Cranendonck uitgevoerd worden. Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen.

## 6.6 Archeologie

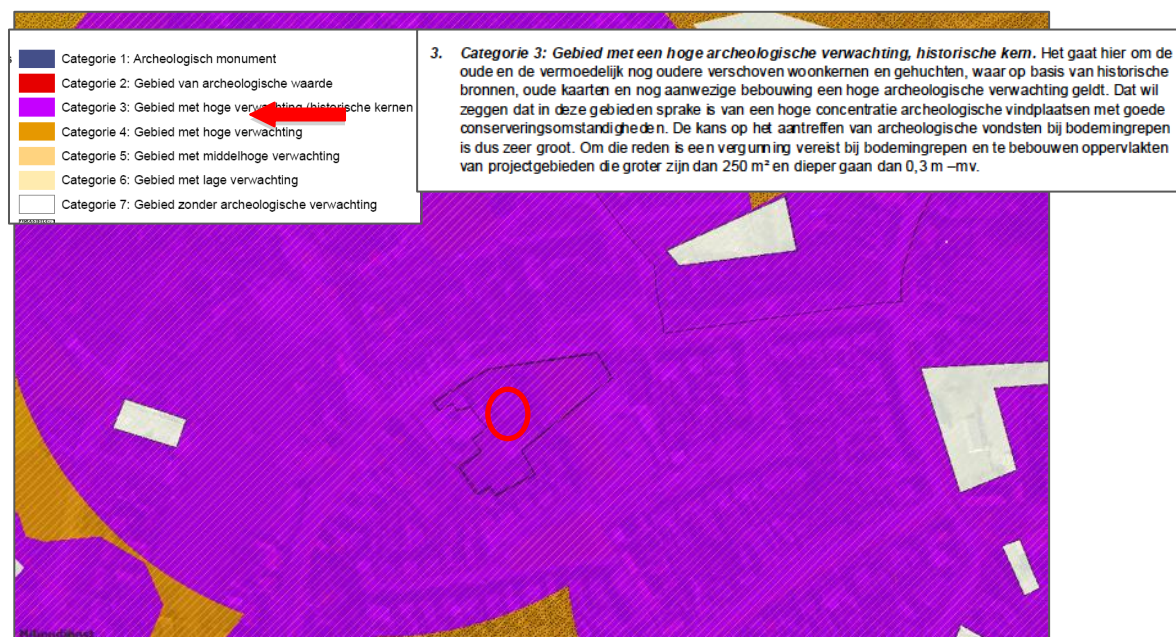
Het “Beleidsplan Archeologische monumentenzorg” beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit.

Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde “Gebied 3: gebied met een hoge archeologische verwachting”. Het gaat hier om de oude en vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,30 m –mv.

Het onderhavige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 100m<sup>2</sup>. Op basis van het vigerend bestemmingsplan mag de totale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 75m<sup>2</sup> bedragen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen binnen de toegestane maat van 250m<sup>2</sup> blijven. Verder archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

### **6.7 Geurhinderveehouderijen**

Dit plan: met betrekking tot de Wet geurhinder en veehouderij zijn in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een van de geurcontouren van een agrarisch bedrijf en vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van een of meerdere agrarische bedrijven.

Derhalve wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij en is nader onderzoek niet vereist.

### **6.8 Hinderlijke bedrijvigheid**

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

In het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' zijn genoemde richtafstanden opgenomen in bijlage 1 de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Aan de Dorpsstraat 15 is een winkel gelegen voor de verkoop van parketvloeren (Compen parket). Deze vorm van detailhandel valt onder SBI-code 52 (detailhandel neg) als bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Voor geluid is een richtafstand van 10 meter aanbevolen uitgaande van een gebied dat gekenmerkt kan worden als 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een 'gemengd gebied' kunnen volgens de VNG-uitgave de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In 'gemengd gebied' geldt in voorliggende situatie een afstand van 0 meter.

Het onderhavige plangebied ligt in het 'gemengd gebied' en derhalve levert het aspect bedrijven en milieu geen beperkingen op.

Aan de Dorpsstraat 13 is een café-zaal De Sport gelegen. Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 (maximale milieucategorie 2). Het plangebied voor de bouw van de te bouwen levensloopbestendige woning ligt ruim buiten deze contour.

Geconcludeerd worden dat het voorliggend plan uit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening doordat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

## 7 Juridische aspecten

### 7.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

Dit wijzigingsplan is opgebouwd conform de landelijke “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van dit wijzigingsplan anders is dan die van het moederplan ‘Woongebieden Soerendonk’ omdat destijds de digitaliseringsverplichting nog niet aan de orde was.

In de bijgaande plantoelichting is met name de toetsing aan de wijzigingsregels van belang. Tevens is getoetst aan de actuele relevante wet- en regelgeving. De primaire beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het moederplan.

### 7.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van de bestemmingsplannen “Kom Soerendonk” en het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Cranendonck” waarin een aantal wijzingen in het moederplan zijn doorgevoerd.

#### Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

##### *Begrippen (artikel 1):*

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

##### *Wijze van meten (artikel 2):*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

#### Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:  
Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.
- Bouwregels:  
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.
- Afwijken van de bouwregels:  
Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.
- Specifieke gebruiksregels:

Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.

– Afwijken van de gebruiksregels:

Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

*Woondoeleinden 1 (artikel 3):*

De voor ‘Woondoeleinden 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. De middels een afwijkingsbevoegdheid toegestane lichte bedrijvigheid is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een Bed & Breakfast en een afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Hoofdstuk 3: ‘Algemene regels’

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

*Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4):*

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

*Overgangsrecht (artikel 5):*

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

*Slotregel (artikel 6):*

Dit artikel geeft de titel van het wijzigingsplan aan.

### **7.3 Toelichting op verbeelding**

Op de verbeelding is, met bijbehorende verklaringen, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemming en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

Het plangebied heeft de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen ‘bouwvlak’, ‘maximale goot- en bouwhoogte’ (respectievelijk 7 en 10 meter), ‘bebouwingstypologie’ (open) en bebouwingspercentage (70).

## 8 Uitvoerbaarheid

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de “bouw” van één woning mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Vooroverleg*

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptwijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap de Dommel
- Provincie Noord-Brabant
- Buurtbeheer Soerendonk

Per mail van 16 december 2013 heeft Buurtbeheer Soerendonk aangegeven geen aanleiding te zien voor een verdere inhoudelijk reactie. Hieruit mag geconcludeerd worden dat deze overlegpartner kan instemmen met het voorliggend plan.

De provincie Noord-Brabant geeft in haar reactie aan dat het voorontwerp wijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap De Dommel ziet de concept-waterparagraaf graag aangevuld met de volgende informatie:

1. Ter plaatse van de planlocatie (tussen Van Schaiklaan 2/2a) is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Ter plaatse van de huisnummers 14-28 is een gescheiden rioolstelsel aanwezig, dit gedeelte van de Van Schaiklaan maakt onderdeel uit van de “blauwe ader” door Soerendonk. Het is niet de verwachting dat ter plaatse van de planlocatie op korte termijn een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Het overtollige regenwater dat via de noodoverloop op het trottoir of de straat zal lopen, wordt derhalve ingezameld via het gemengde rioolstelsel;
2. Een zinsnede aangaande de verwachte k-waarde en de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Dit is van belang voor de nadere uitwerking van de infiltratievoorziening in de toekomst.

Beide aspecten zijn verwerkt in de waterparagraaf (hoofdstuk 6.5) van voorliggende toelichting.

#### *Terinzagelegging ontwerp*

Het ontwerp wijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is tegen voorliggend wijzigingsplan één zienswijze kenbaar gemaakt.



In bijlage 2 van voorliggende toelichting is deze zienswijze samengevat en van antwoord voorzien. De betreffende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 25 maart 2014 vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck. Het besluit is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.



## **Bijlage 1**

### **Verkennend bodemonderzoek**



## **Bijlage 2**

### **Beantwoording zienswijze**



## **Bijlage 3**

### **Vaststellingsbesluit wijzigingsplan**