

Wijzigingsplan

Heuvel 8b te Soerendonk

Gemeente Cranendonck



Wijzigingsplan

Heuvel 8b te Soerendonck

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld

27 maart 2018

Projectgegevens

TOE02-0254050-01B

REG02-0254050-01B

TEK02-0254050-01B

Identificatienummer

NL.IMRO.1706.WPSRD6014-VAS1

Datum vrijgave

04-04-2018

Opsteller(s)

MB, ET, GS

Projectleider

CS

Vrijgave

MB

croonenburos

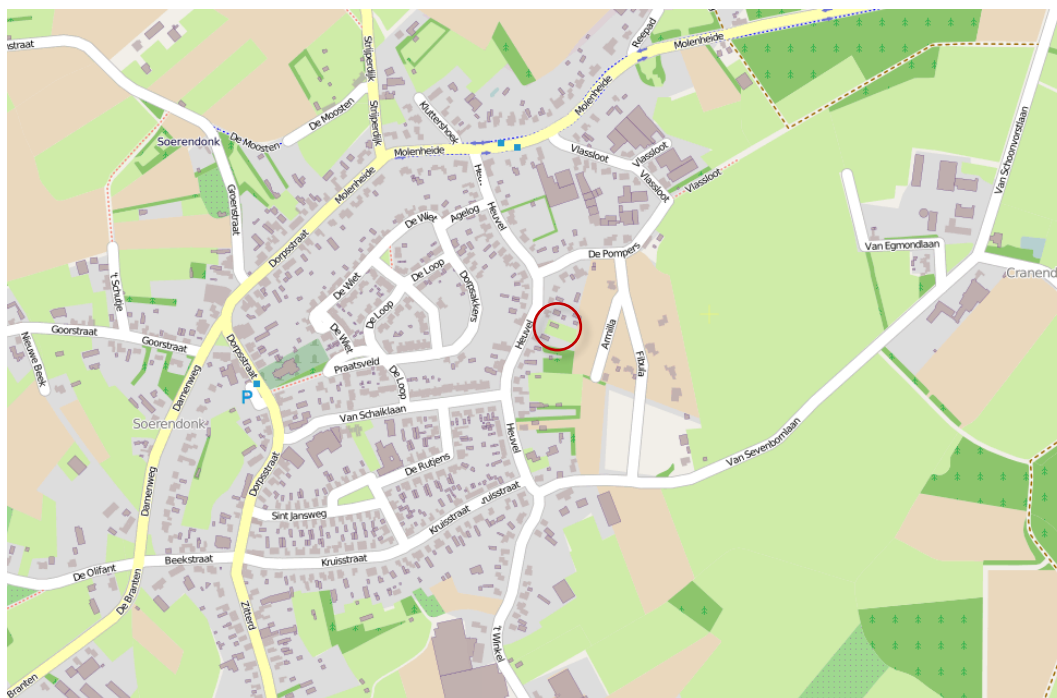


Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	5
3.1	Wijzigingsvoorwaarden	5
3.2	Woonbeleid	6
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	9
4.1	Bodem	9
4.2	Archeologie	9
4.3	Geluid	10
4.4	Luchtkwaliteit	11
4.5	Water	12
4.6	Flora & fauna	13
4.7	Hinderlijke bedrijvigheid	14
4.8	Externe veiligheid	14
4.9	Verkeer en parkeren	15
5	Juridische aspecten	17
5.1	Plansystematiek	17
5.2	Opzet van de regels	17
5.3	De bestemmingen	18
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21



Ligging van het plangebied (bron: Globespotter)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

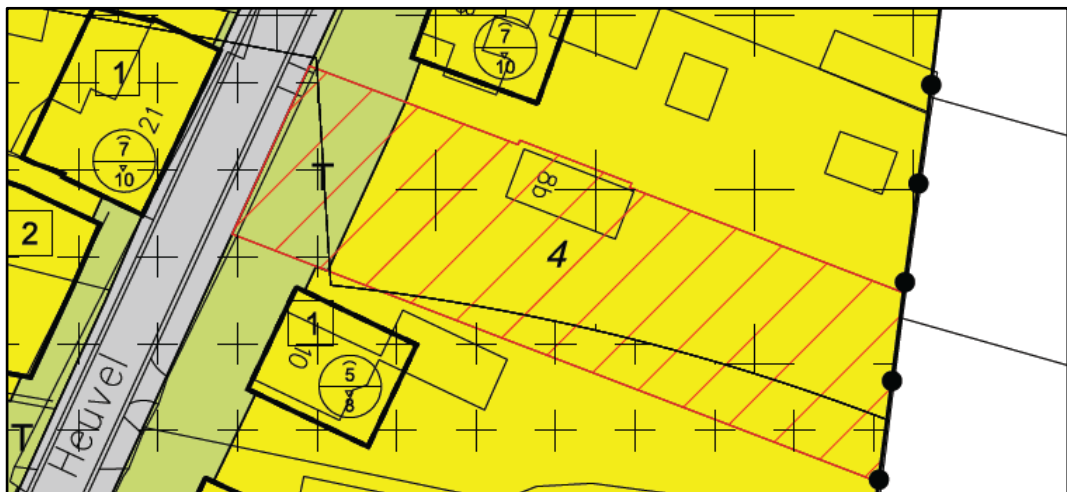
De eigenaar van het perceel Heuvel 8b in Soerendonk is voornemens op om het perceel een vrijstaande woning te realiseren. In het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk', dat op 13 december 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad, is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee op het perceel een bouwvlak ten behoeve van de bouw van één woning kan worden toegevoegd. Dit wijzigingsplan is opgesteld om op het perceel de bouw van één woning mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het perceel Heuvel 8b ligt aan de oostzijde van de Heuvel in Soerendonk. In de huidige situatie is in het plangebied alleen een bijgebouw aanwezig. Het perceel grenst aan de noord- en zuidzijde aan de woonpercelen Heuvel 8 en 10 en aan de oostzijde aan de woonpercelen van de Ruimte-voor-Ruimte woningen op De Pomper. Op nevenstaande pagina is de ligging van het perceel aangegeven en is een luchtfoto opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Heuvel 8b is in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' bestemd als 'Wonen'. De voorzijde van het perceel is bestemd als 'Tuin'. Het perceel is daarnaast grotendeels bestemd als 'Waarde – Archeologie 4' en voor een klein deel als 'Waarde – Archeologie 3'. Op het perceel is geen bouwvlak opgenomen, zodat de bouw van een woning niet bij recht mogelijk is. Voor het perceel geldt de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een wijzigingsbevoegdheid voor de toevoeging van een bouwvlak voor één woning.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een planbeschrijving van het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt een toetsing uitgevoerd aan de wijzigingsvoorwaarden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een toelichting op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten gegeven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Heuvel 8b ligt aan het bebouwingslint Heuvel. De bebouwing aan de Heuvel is een mix van historische panden en recenter gerealiseerde bebouwing en bestaat met name uit vrijstaande woningen op diepe percelen. Het perceel Heuvel 8b is een open plek tussen de bebouwde percelen aan de oostzijde van de Heuvel, heeft een breedte van circa 21 meter en is circa 70 tot 80 meter diep. De grootte van het perceel is vergelijkbaar met de grootte van de overige (woon)percelen aan de oostzijde van de Heuvel. Het perceel bestaat in de huidige situatie uit een grasveld, met aan de achterzijde van het perceel enkele bomen en struiken. Aan de straatzijde bevindt zich een haag. Op het perceel staat een bijgebouw, dat toegankelijk is via een onverhard graspad dat aan de straatzijde wordt afgesloten door een toegangspoort.



Perceel Heuvel 8b in Soerendonk (bron: Globespotter)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Heuvel 8b een vrijstaande woning te realiseren. Door realisering van de woning wordt een open plek in de bebouwingsstructuur van de Heuvel ingevuld. Voor de nieuwe woning wordt - zowel voor het hoofdgebouw als voor de bijgebouwen - aangesloten bij de bouw mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' zijn opgenomen voor de woningen in de directe omgeving. Realisering van één vrijstaande woning op het perceel past binnen de stedenbouwkundige structuur van de Heuvel.

Voor het hoofdgebouw worden in dit wijzigingsplan een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter toegestaan. Voor de woningen ten noorden van het perceel Heuvel 8b en de woningen aan de overzijde van de straat is in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' dezelfde goot- en bouwhoogte toegestaan. De hoogte van de nieuwe woning is daarmee in ruimtelijk opzicht in lijn met de omliggende woningen.

Ook met de situering wordt aangesloten bij de omliggende woningen. De nieuwe woning wordt op een vergelijkbare afstand van de weg gebouwd als de overige woningen aan de oostzijde van de Heuvel, zodat sprake is van een ruime voortuin met een diepte van minimaal 9 meter. Het hoofdgebouw staat op minimaal 3 meter afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen en mag, net als de overige vrijstaande woningen aan de Heuvel, maximaal 15 meter diep worden. Op de verbeelding van dit wijzigingsplan is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd. De voorgevel van het hoofdgebouw moet in de voorste lijn van het bouwvlak of maximaal 2 meter daarachter worden gebouwd. Hierdoor bestaat nog enige flexibiliteit bij de positionering van de woning, maar is gegarandeerd dat de woning op een vergelijkbare afstand van de weg wordt gebouwd als de naastgelegen woningen. De bijgebouwenregeling die in dit wijzigingsplan is opgenomen, is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Op basis van deze regeling mag op het perceel in totaal 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

3.1 Wijzigingsvoorwaarden

De wijzigingsbevoegdheid die geldt voor het perceel Heuvel 8b is opgenomen in artikel 29 van de planregels van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' en is als volgt geformuleerd.

29.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen door het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van de bouw van één woning, mits:

- a. sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- b. de goot- en bouwhoogte in lijn is met omliggende woningen;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de realisatie van de nieuwe woning past binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- e. de woning wordt gebouwd met toepassing van het beginsel hydrologisch neutraal bouwen of diens opvolger van Waterschap De Dommel;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing blijven.

Hierna vindt een toetsing aan de bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden plaats.

Ad a

Het perceel Heuvel 8b is een open plek binnen het bestaand stedelijk gebied van Soerendonk, die aan alle zijden wordt omringd door woonpercelen. Woningbouw op deze inbreidingslocatie past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid, waarin inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding om zo extra ruimtebeslag in het buitengebied te voorkomen. Beleidsmatig zijn er geen belemmeringen om een woning toe te voegen.

Realisering van een vrijstaande woning op het perceel past naadloos binnen de stedenbouwkundige structuur van de Heuvel. De bebouwing aan de Heuvel bestaat ter hoogte van de planlocatie uit vrijstaande woningen op ruime percelen. De toevoeging van een vrijstaande woning op het perceel Heuvel 8b past binnen het huidige bebouwingsbeeld. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen om een woning toe te voegen. Zie paragraaf 2.2 voor een uitgebreidere beschrijving van het initiatief.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' reeds een woonbestemming. Deze bestemming wijzigt in dit wijzigingsplan niet, er is slechts een bouwvlak voor een woning toegevoegd. Gezien de geldende bestemming, het huidige gebruik van het perceel en de ligging in de bebouwde kom van Soerendonk zijn er uit milieuhygiënisch en planologisch opzicht geen belemmeringen voor de bouw van een woning. Zie hoofdstuk 4 voor de milieuhygiënische verantwoording.

Samengevat kan worden gesteld dat toevoeging van een woning zowel beleidsmatig, stedenbouwkundig als milieuhygiënisch goed past op deze locatie. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ad b

In dit wijzigingsplan is voor de nieuwe woning op het perceel Heuvel 8b een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter toegestaan. Deze hoogtes zijn in ruimtelijk opzicht passend op deze locatie en zijn in lijn met de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' biedt voor de omliggende woningen.

Ad c

Een vrijstaande woning past naadloos binnen de bebouwingsstructuur van De Heuvel. Het stedenbouwkundig beeld wordt niet aangetast door toevoeging van een woning. Zie ook hoofdstuk 2.

Ad d

Voor de toevoeging van een woning op het perceel Heuvel 8b is reeds voorzien in een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. De bouw van een woning is dus onderdeel van de bestaande plancapaciteit in de gemeente Cranendonck en de kern Soerendonk. Realisatie van een woning aan de Heuvel 8b past in de regionale woningbouwprogrammering. Een uitgebreide toetsing aan het woonbeleid is opgenomen in paragraaf 3.2.

Ad e

Door toevoeging van een woning op het perceel Heuvel 8b neemt het bebouwd en verhard oppervlak toe. Waterschap De Dommel stelt geen eisen aan een toename van verharding kleiner dan 2.000 m². Het gemeentelijk beleid is strenger en stelt dat ook bij kleinschaligere ontwikkelingen – zoals de toevoeging van één woning – hydrologisch neutraal moet worden gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater dat op het nieuwe bebouwd/verhard oppervlak valt, binnen het perceel moet worden geborgen en geïnfiltreerd. Gezien de grootte van het perceel is hiervoor voldoende ruimte. Bij de uitwerking van het bouwplan zal worden bezien op welke wijze hydrologisch neutraal kan worden gebouwd. In paragraaf 4.5 is het aspect 'water' nader uitgewerkt en onderbouwd.

Ad f

In dit wijzigingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. De bouw- en gebruiksregels van deze bestemmingen zijn van toepassing op het perceel en de nieuw op te richten woning.

3.2 Woonbeleid

3.2.1 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

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

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. Onderstaand vindt een toetsing plaats aan deze aspecten.

Woningbehoefte voor de (middel)lange termijn

Voor de toevoeging van een woning op het perceel Heuvel 8b is reeds voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. De bouw van een woning is dus onderdeel van de bestaande plancapaciteit in de gemeente Cranendonck en de kern Soerendonk. De bestaande bouwtitels zijn (als onderdeel van de bestaande plancapaciteit) meegenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op basis van de Nota omdenken is invulling ervan mogelijk, aangezien het huidige aantal woningbouwtitels het woningbouwprogramma voor de kern Soerendonk (81 woningen tot 2024) niet overschrijdt.

Ruimtelijke kwaliteit

Het perceel Heuvel 8b ligt aan het bebouwingslint Heuvel en vormt een open plek tussen de bebouwde percelen aan de oostzijde van deze straat. De realisatie van een vrijstaande woning draagt bij aan het bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit van de Heuvel.

Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Op de locatie is geen bebouwing aanwezig, er wordt daardoor geen bijdrage geleverd aan transformatie van bebouwing of het voorkomen van ongewenste leegstaand.

Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel Heuvel 8b in Soerendonk. Het initiatief levert geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Wel wordt bij het bouwen van de woning aandacht besteed aan levensloopbestendig bouwen.

Bijdrage aan sociale cohesie

Het initiatief betreft de realisatie van één vrijstaande woning en draagt niet bij aan de sociale cohesie.

Bijdrage aan duurzaamheid

De woning dient aan de wettelijke vereisten te voldoen. Het is in dit stadium nog niet bekend welke aanvullende duurzaamheidsmaatregelen de initiatiefnemer zal treffen. Dit aspect wordt nader uitgewerkt in het kader van de bouwaanvraag voor de woning.

Juridisch-planologische status

Voor de woning is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid in het recent (december 2016) vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. De woning is daarmee onderdeel van de bestaande plancapaciteit. Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de woning op het perceel Heuvel 8b te Soerendonk.

Financiën

In het kader van dit wijzigingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente.

3.2.2 Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020

Op 11 april 2017 is een raadsinformatiebrief toegezonden aan de gemeenteraad met betrekking tot het gemeentelijk woningbouwprogramma. In deze brief is een actueel overzicht opgenomen van de bouwopgave voor de gemeente Cranendonck zoals vastgesteld door de provincie Noord-Brabant. Binnen de gemeente geldt een bouwopgave van 815 woningen tot en met 2029, waarvan 70% in de vrije sector (huur en koop) moet worden gebouwd en 30% in de sociale sector. Het huidige gemeentelijke woningbouwprogramma, dat bestaat uit bekende bouwplannen en de invulling van particuliere woningbouwtitels, bestaat uit de toevoeging van 506 woningen in de periode tot en met 2020. Er is dus sprake van een resterende woningbouwopgave van 309 woningen.

Voor de kern Soerendonk geldt een woningbehoefte van 82 woningen en is sprake van een woningbouwprogramma van 73 woningen. Het beleid voor Soerendonk is erop gericht om alleen nog (zeer) kleinschalige woningbouwontwikkeling toe te voegen. In de kern is behoefte aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen voor starters en senioren, naast enkele vrije kavels voor particuliere bouw. De lopende woningbouwprojecten Dorpsakkers en De Pomperen en de bestaande particuliere bouwtitels voorzien in deze behoefte. De wijzigingsbevoegdheid voor Heuvel 8b is één van deze bestaande bouwtitels.

3.2.3 Toetsing aan woonbeleid

De wijzigingsbevoegdheid aan de Heuvel 8b is in het gemeentelijk woningbouwprogramma als bestaande bouwtitel (bestaande plancapaciteit) opgenomen. De vrijstaande woning die op het perceel wordt gebouwd, maakt dus deel uit van het voorziene bouwprogramma voor Soerendonk in de komende jaren. Toevoeging van een vrijstaande woning past in ruimtelijk opzicht goed op deze inbreidingslocatie aan de Heuvel en past binnen het gewenste woningbouwprogramma voor Soerendonk waarin – naast de afronding van Dorpsakkers en De Pompers – ruimte is voor de invulling van particuliere bouwtitels binnen het bestaand stedelijk gebied.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

4.1 Bodem

Voor elke functie- of bestemmingswijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Aangevoerd moet worden dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het perceel Heuvel 8b heeft in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' al een woonbestemming. Gezien het feitelijke gebruik van het plangebied (tuin) is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de bouw van de woning. In het kader van dit wijzigingsplan is een bodemonderzoek daarom niet noodzakelijk. Op het moment dat sprake is van een concrete bouwaanvraag, wordt een bodemonderzoek uitgevoerd op grond van het Bouwbesluit.

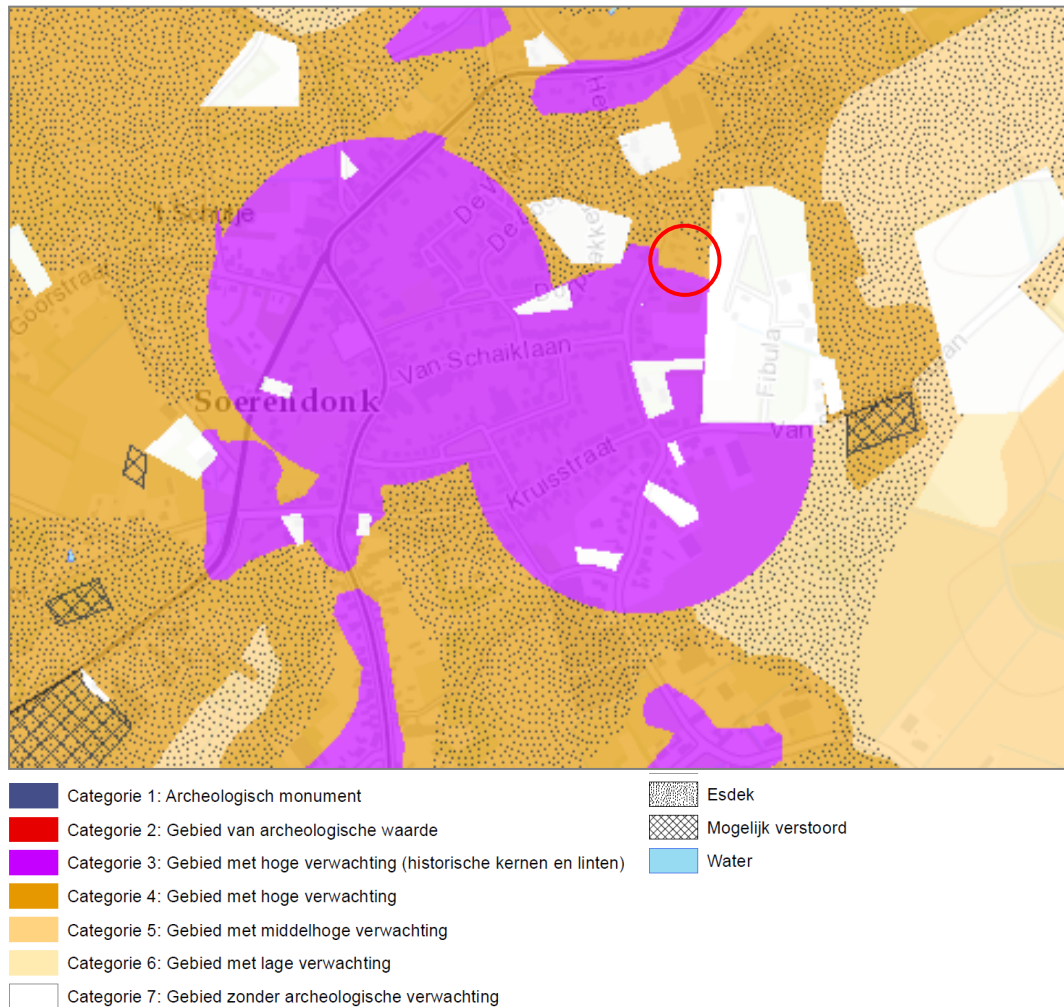
4.2 Archeologie

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

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De gemeente Cranendonck heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck' (29 mei 2012). Op basis van het beleidsplan worden in bestemmingsplannen voorwaarden gesteld aan de omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteiten bouwen, aanleggen en slopen. Doel van het beleid is om archeologische waarden te beschermen, aangezien zij een bron van kennis van het verleden zijn. De beleidskaart archeologie is afgeleid van de waarden- en verwachtingenkaarten, maar is qua kaartbeeld vereenvoudigd en geschematiseerd. Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

Om tot een afgewogen beleid te komen is het gemeentelijk grondgebied in zeven categorieën verdeeld. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald. De categorieën worden in bestemmingsplannen vertaald door het opnemen van verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Het perceel Heuvel 8b ligt voor het overgrote deel in een gebied met hoge verwachting (categorie 4) en voor een klein deel in gebied met hoge verwachting, historische kernen en linten (categorie 3). De archeologische beleidskaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Voor het grootste deel van het perceel Heuvel 8b – inclusief de gronden waarop het bouwvlak voor de nieuwe woning is opgenomen – geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is binnen deze bestemming pas nodig als de verstoringsoppervlakte groter is dan 500 m². Omdat het wijzigingsplan de bouw van maximaal één woning (met bijgebouwen) mogelijk maakt, wordt deze ondergrens niet overschreden. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 3' uit het moederplan 'Kom Soerendonk' zijn overgenomen op de verbeelding van dit wijzigingsplan.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder.

De Heuvel maakt deel uit van een 30 km/h-zone, waardoor een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Niet in betekende mate

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

In het geval van nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst of deze effect hebben op de luchtkwaliteit. In dit geval is sprake van de toevoeging van één woning, waardoor de ondergrens van 1.500 woningen bij lange na niet wordt gehaald. Het plan draagt dus 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit in het plangebied

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

4.5 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening: de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden met de algemene rekenregel van het waterschap. Voor ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak < 2.000 m² wordt door het waterschap geen compensatie geëist, omdat deze oppervlakten hydrologische gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat ze geen probleem vormen voor het lokale watersysteem. Voor dergelijke kleinschalige initiatieven is het gemeentelijk beleid dus maatgevend.

Het aspect 'water' heeft ook een plaats gekregen in het beleid van de gemeente Cranendonck, in de vorm van het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2016-2022. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling wordt gegeven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. De uitwerking van de hemelwaterzorgplicht is nader uitgewerkt in het rapport 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck'. Het verwerken van het hemelwater op eigen terrein is daarbij een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Bij een toename van verhard oppervlak boven de 2.000 m² wordt een compensatieberging geëist van 60 mm. Bij een toename van verhard oppervlak onder de 2.000 m² wordt een compensatieberging geëist van 15 mm.

Waterhuishoudkundige situatie

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap de Watertoetsviewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar. Voor het plangebied blijkt het volgende uit de viewer.

In het plangebied zijn geen kunstwerken of beschermde watergangen gelegen. De planlocatie ligt op een maaiveldniveau variërend van 28,3 m + NAP (AHN2) tot 28,8 m + NAP, waarbij het plangebied 0,5 meter afloopt over 75 meter in westelijke richting. Omdat het plangebied in stedelijk gebied ligt, zijn er geen grondwaterstanden bekend van de locatie. Om die reden is ervoor gekozen om de grondwaterstanden te hanteren ten oosten van het plangebied (ontwikkellocatie de Pomper). De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op een diepte van 80 – 100 cm onder maaiveld, de gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op 180 – 200 centimeter onder maaiveld. De bodem kan geclassificeerd worden als hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Zez21).

Waterkwantiteit

In dit wijzigingsplan wordt de bouw één vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is er alleen een bijgebouw aanwezig. Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een toename van het bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied. In de volgende tabel zijn de maximale bouw mogelijkheden van dit wijzigingsplan weergegeven.

Oppervlakte	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte hoofdgebouw (oppervlakte bouwvlak)	224
Dakoppervlakte bijgebouwen (maximale oppervlakte bijgebouwen)	100
Totaal	324

Het bebouwd oppervlak in het plangebied bedraagt op grond van de bouwmogelijkheden van dit wijzigingsplan maximaal 324 m². Daarnaast zal een deel van het woonperceel worden verhard ten behoeve van een oprit en tuinverharding. Uitgaande van circa 75 m² (tuin)verharding, zal het totale bebouwd/verhard oppervlak in het plangebied circa 400 m² bedragen. De Brabant Keur is niet van toepassing, omdat het bebouwd/verhard oppervlak (ruimschoots) onder de 2.000 m² blijft. Conform het gemeentelijke verbreed rioleringsplan 2016-2020 dient op eigen terrein te worden voorzien in een compensatieberging van 15 mm.

De benodigde compensatie voor de toename van het bebouwd/verhard oppervlak bedraagt 6 m³ (400 m² x 0,015 m). Op het perceel Heuvel 8b is voldoende ruimte beschikbaar om deze waterbergingsopgave te realiseren. De wijze waarop het hemelwater wordt geborgen en geïnfiltreerd wordt in een later stadium nader uitgewerkt. In de overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer is de aanleg van een bergingsvoorziening van 6 m³ geborgd en is vastgelegd dat initiatiefnemer bij de bouw aanvraag dient aan te geven hoe de bergingsvoorziening wordt vormgegeven. Daarbij wordt, overeenkomstig het verbreed rioleringsplan, voorzien in een overloopconstructie naar een laagte in de tuin of naar het riool om regenwater ook in extreme neerslagsituaties adequaat te kunnen verwerken.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.6 Flora & fauna

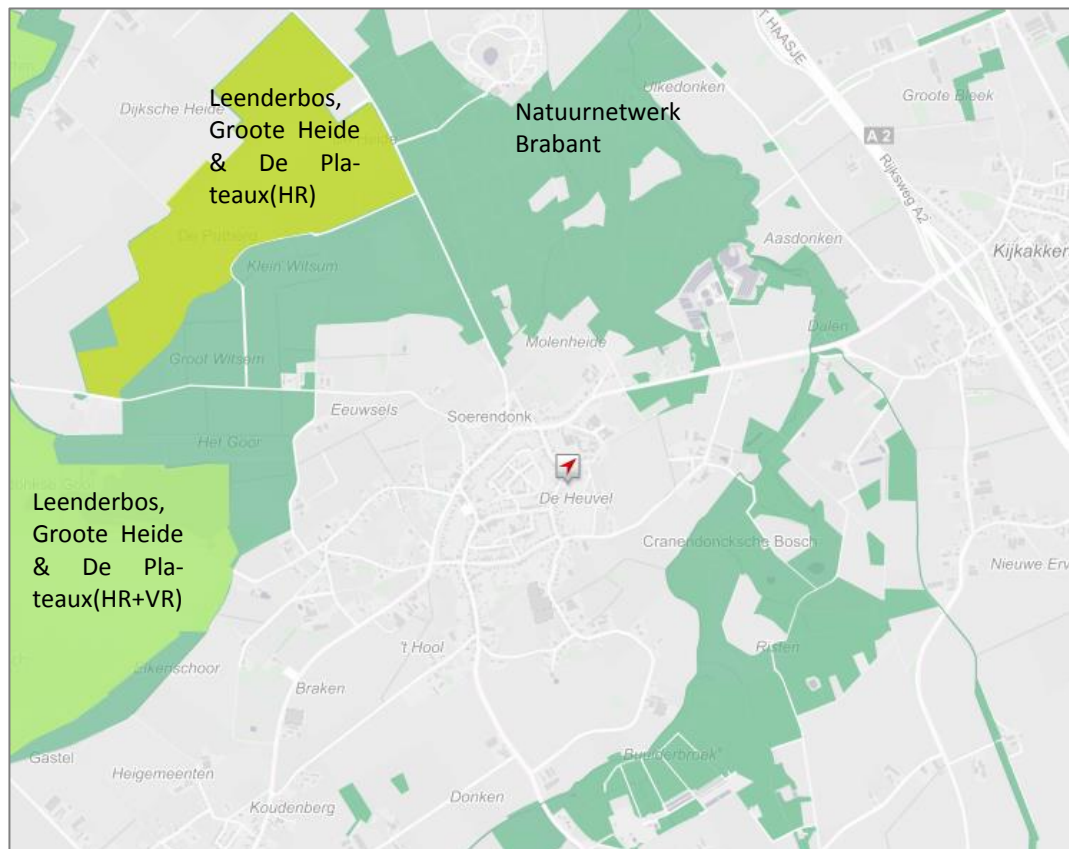
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming(Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Wnb richt zich op de bescherming van:

- Natura 2000-gebieden;
- Soorten van de Vogelrichtlijn;
- Soorten van de Habitatrichtlijn;
- ‘andere soorten’ (onderdeel A ‘fauna’ en onderdeel B ‘flora’).

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar wordt beschermd via het provinciaal beleid.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’ ligt op circa 1,5 km van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant ligt op circa 1 kilometer van het plangebied. In de volgende afbeelding is een overzicht opgenomen. Gezien de afstand tot deze beschermde natuur en de kleinschaligheid van het initiatief, zijn er vanuit gebiedsbescherming geen belemmeringen voor de toevoeging van een woning op het perceel Heuvel 8b.



Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Brabant

Soortbescherming

Het perceel Heuvel 8b heeft reeds een woonbestemming en is ingericht als tuin, hoofdzakelijk bestaande uit gras. Ten behoeve van de bouw van de woning hoeven geen bomen te worden gekapt en ook de sloop van bebouwing is niet aan de orde. Vanwege de huidige natuurwaarden van het plangebied is een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten niet noodzakelijk.

Bij de realisatie van de woning op het perceel Heuvel 8b wordt de algemene zorgplicht van de Wet natuurbescherming in acht genomen. Dit houdt in dat eventuele nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen of dat er maatregelen genomen worden om onnodige schade aan planten en dieren te voorkomen.

4.7 Hinderlijke bedrijvigheid

De aanwezigheid van bedrijven en andere functies (zoals maatschappelijke functies en horeca) kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. In de omgeving van het perceel Heuvel 8b is geen sprake van bedrijven of andere functies die hinder kunnen veroorzaken ter plaatse van de nieuwe woning. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan.

Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

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

In de omgeving van het perceel Heuvel 8b is geen sprake van bedrijven, transportroutes of buisleidingen die relevant zijn uit het oogpunt van externe veiligheid. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Verkeer en parkeren

Ten gevolge van de bouw van een woning op het perceel Heuvel 8b verandert de verkeerskundige situatie niet. Conform gemeentelijk beleid moeten er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Er is voldoende ruimte aanwezig op het perceel om hieraan te voldoen. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, zodat er bij een bouwaanvraag getoetst wordt aan dit aspect.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Heuvel 8b te Soerendonk' heeft tot doel de bouw van één vrijstaande woning op het perceel Heuvel 8b mogelijk te maken. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het moederplan 'Kom Soerendonk'. Voor het perceel Heuvel 8b gaan daardoor dezelfde bouw- en gebruiksregels gelden als voor de overige woonpercelen in Soerendonk.

Het wijzigingsplan heeft, net als het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk', een relatief gedetailleerde systematiek. Op de verbeelding is door het opnemen van een bouwvlak vastgelegd waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd en is door het opnemen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' duidelijk gemaakt waar bijgebouwen zijn toegestaan (binnen de bestemming 'Wonen') en welke gronden deel uitmaken van de voortuin (bestemd als 'Tuin'). In de regels zijn voor deze bestemmingen concrete bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Het wijzigingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt. De toelichting is in juridisch opzicht niet bindend, maar kan een rol spelen bij de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van dit wijzigingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het wijzigingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan en zijn, indien nodig, specifieke gebruiksregels opgenomen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben. Het artikel bevat een regeling voor ondergronds bouwen en een regeling voor afwijkende bestaande maten en afstanden.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden aangemerkt.

- Algemene afwijkingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een bed & breakfast bij woningen.
- Algemene wijzigingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het wijzigen van het plan.
- Overige regels: in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. De regeling bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor bouwen en/of voor strijdig gebruik) toetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd: in de gemeente Cranendonck worden de parkeernormen van het CROW als parkeerbeleid aange-merkt.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 De bestemmingen

Tuin

De voortuin van de woning is bestemd als 'Tuin'. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen. Op de gronden zijn uitsluitend erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare uitbreidingen van het hoofdgebouw toegestaan. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De gronden waar het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn wonen en aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn het maximum aantal woningen (1 woning) en de maximale goot- en bouwhoogte (7 respectievelijk 10 meter) aangeduid. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels is onder andere een maximale oppervlakte geregeld, die afhankelijk is van de perceelsgrootte. Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde zijn nadere bepalingen opgenomen.

Waarde – Archeologie 3 en 4 (dubbelbestemmingen)

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn overgenomen uit het moederplan 'Kom Soerendonk'. Overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid zijn in deze dubbelbestemmingen regels opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden. Voor bepaalde (bouw)werkzaamheden is op grond van de dubbelbestemmingen archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het archeologiebeleid, per dubbelbestemming. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde.

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

Zoals aangegeven in paragraaf 4.2 is voor de (bouw)werkzaamheden op het perceel Heuvel 8b geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, omdat de ondergrenzen van de relevante dubbelbestemmingen niet worden overschreden. Voor de volledigheid zijn de dubbelbestemmingen, overeenkomstig het moederplan 'Kom Soerendonk', wel opgenomen op de verbeelding van het wijzigingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het kader van dit wijzigingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het plan heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het concept ontwerp wijzigingsplan 'Heuvel 8b te Soerendonk' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel:

- Voor het wijzigingsplan is gebruikgemaakt van het e-formulier van de provincie Noord-Brabant. Op grond van de aspecten die van toepassing zijn op het plan, geeft het wijzigingsplan de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het vooroverleg met de provincie is daarmee afgerond.
- Waterschap De Dommel heeft per brief d.d. 15 november 2017 gereageerd op het plan. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met het wijzigingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Naar oordeel van het waterschap wordt in het plan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Op basis van de Keur zijn geen (specifieke) aanvullende regels van toepassing. Het waterschap adviseert wel om voortijdig aandacht te besteden aan de wijze waarop erfverharding wordt meegenomen in de compensatie en om uit te werken hoe met hemelwater wordt omgegaan in extreme situaties. Beide aspecten zullen te zijner tijd worden meegenomen bij de uitwerking van het bouwplan.

6.2.2 Vaststelling

Het ontwerp wijzigingsplan 'Heuvel 8b te Soerendonk' heeft overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van 25 januari 2018 tot en met 8 maart 2018 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met het waterschap naar aanleiding van de ingediende vooroverlegreactie, waarbij is afgesproken om enkele aanpassingen te doen in de waterparagraaf. Het waterschap heeft per brief d.d. 5 maart 2018 aangegeven in te stemmen met het wijzigingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan op 27 maart 2018 ongewijzigd vastgesteld. Wel zijn, naar aanleiding van de afspraken met het waterschap, enkele aanpassingen gedaan in de waterparagraaf in de toelichting.