

ONTWERPWIJZIGINGSPLAN 'T WINKEL 16 TE SOERENDONK (CRANENDONCK)



TOELICHTING

12 JANUARI 2021



A.W. Evers
www.everhage.nl

Plangegevens

Plannaam	't Winkel 16 te Soerendonk'
Imro-Idn	NL.IMRO. WPSRD6018-VAS1
Opgesteld door	A.W. Evers

Versiebeheer

Versie laatste concept	12 januari 2021
Versie vooroverleg	
Versie ontwerp	12 januari 2021
Vastgesteld	8 april 2021

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Doel van het wijzigingsplan	6
1.4. Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.5. Leeswijzer	7
2. PROJECTPROFIEL	8
2.1. Huidige situatie plangebied.....	8
2.1.1. Begrenzing plangebied	8
2.1.2. Inrichting van het plangebied.....	8
2.2. Toekomstige situatie plangebied	9
2.2.1. Inleiding	9
2.2.2. Landschappelijke inpassing	9
2.2.3. Ontsluiting en parkeren.....	9
3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	10
3.1. Landschappelijke structuur	10
3.2. Bebouwingsstructuur	11
3.3. Infrastructuur	11
4. BELEIDSKADER	12
4.1. Relevant Rijksbeleid	12
4.1.1. De Nationale omgevingsvisie	12
4.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
4.1.3. Ladder duurzame verstedelijking	13
4.2. Provinciaal beleid	14
4.2.1. Structuurvisie RO.....	14
4.2.2. Brabantse Omgevingsvisie	14
4.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	15
4.2.3.1. Inleiding	15
4.2.3.2. Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening	15
4.3. Gemeentelijk beleid	16
4.3.1. Visie Cranendonck 2009-2024.....	16
4.3.2. Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck.....	16
4.3.3. Woonvisie Cranendonck 2012-2022	17

4.3.4.	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	17
4.3.5.	Beleidsnota ‘Omdenken in Cranendonck’	18
4.3.6.	Bestemmingsplan ‘Kom Soerendonk’	19
5.	RANDVOORWAARDEN	21
5.1.	Bodemkwaliteit	21
5.2.	Wet geluidhinder.....	21
5.3.	Luchtkwaliteit	21
5.4.	Bedrijven en milieuzonering.....	22
5.5.	Geurhinder	23
5.6.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven.....	24
5.7.	Externe veiligheid	24
5.8.	Archeologie.....	26
5.9.	Cultuurhistorie.....	28
5.10.	Natuur.....	28
5.11.	Waterparagraaf	30
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	36
6.1.	Inleiding	36
6.2.	Algemene toelichting verbeelding	36
6.3.	Algemene toelichting regels.....	36
7.	UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE	37
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	37
7.2.	Vooroverleg	37
7.3.	Ontwerpwijzigingsplan	37

Bijlagen

1. Principemedewerking d.d. 15 september 2020
2. PM Bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Doel van onderhavig wijzigingsplan is herontwikkeling van de locatie 't Winkel 16 te Soerendonk, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer is voornemens het perceel met opstallen aan 't Winkel 16 aan te kopen en als woning te gaan gebruiken. De locatie is thans, in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk, bestemd als 'Bedrijf'. Beoogd wordt om de bestemming voor het perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.5 van dit bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor de beoogde ontwikkeling. In haar vergadering van 15 september 2020 heeft het college ingestemd en haar principemedewerking toegezegd. Daarbij is besloten dat het voormalige bedrijfsgebouw gehandhaafd kan blijven met een overgangsbepaling zodat het gebruikelijke onderhoud mogelijk is.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Soerendonk in de gemeente Cranendonck. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied.



Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving

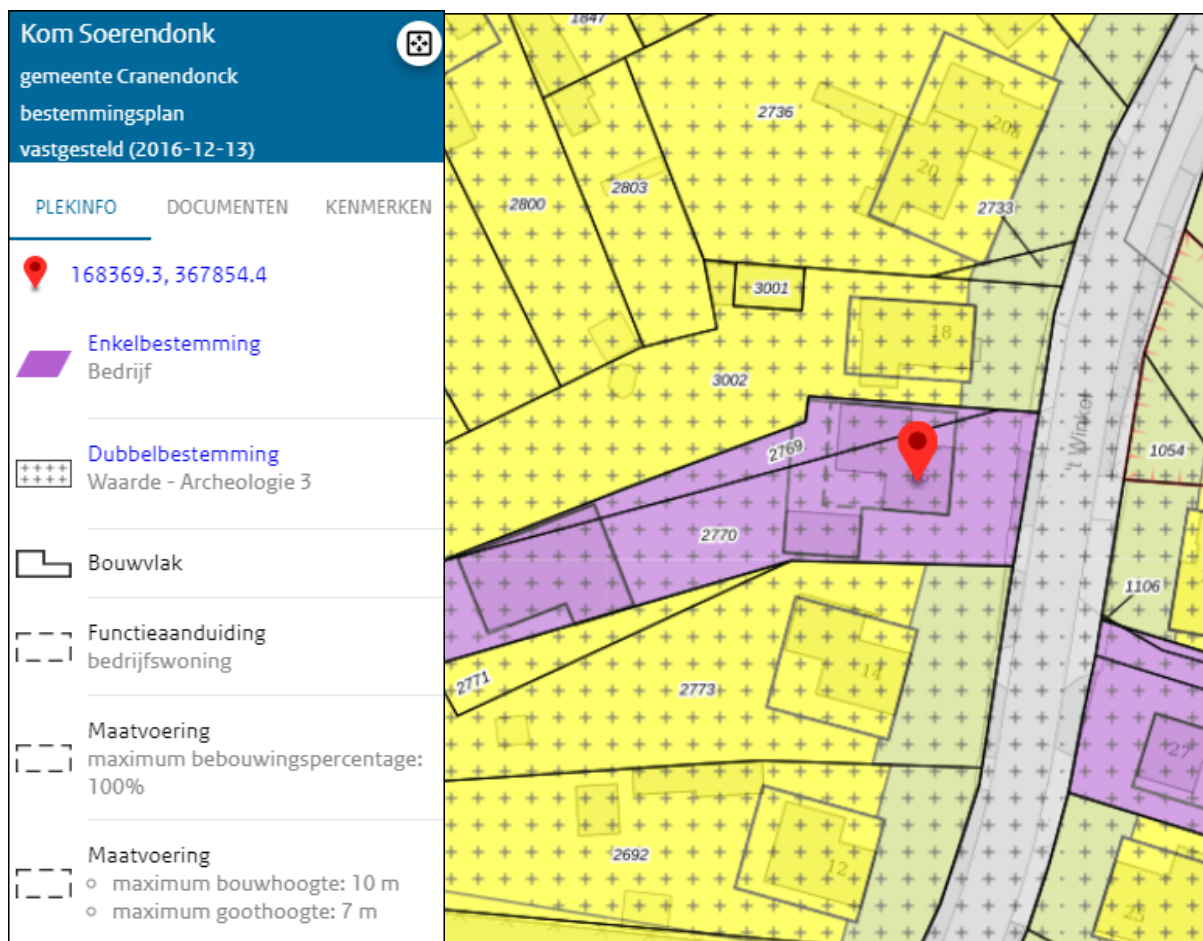
1.3. Doel van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan 't Winkel 16 te Soerendonk en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het wijzigingsplan 't Winkel 16 te Soerendonk' bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan 't Winkel 16 te Soerendonk is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2016.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en op een deel van het bestemmingsvlak de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische relevante en milieu hygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en de procedure.

2. PROJECTPROFIEL

2.1. Huidige situatie plangebied

2.1.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan 't Winkel 16. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Soerendonk sectie B nummers 2769 en 2770. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1.170 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de kadastrale kaart van het plangebied en de directe omgeving. Perceel B 2772 hoort ook bij 't Winkel 16 maar wijzigt niet van bestemming.

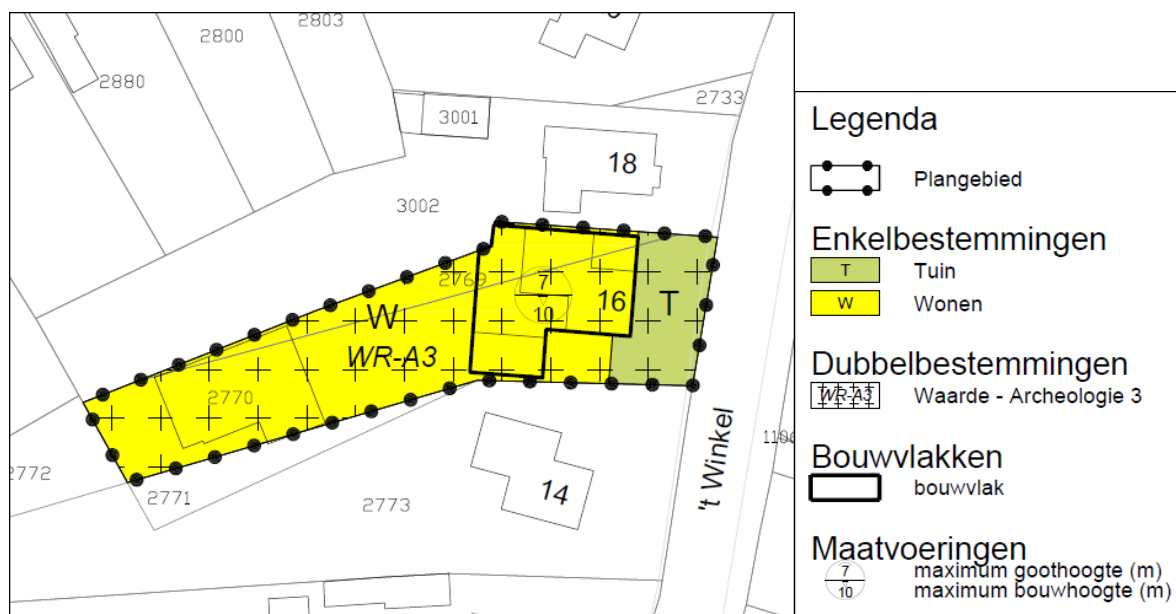


2.2. Toekomstige situatie plangebied

2.2.1. Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt het huidige gebruik gelegaliseerd en de bedrijfsbestemming her-bestemd naar een woonbestemming. Het voormalige bedrijfsgebouw wordt al vele jaren enkel voor privédoeleinden gebruikt door het huishouden dat de voormalige bedrijfswoning bewoont.

Navolgend is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort eveneens bij onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 4. Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2. Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Voorliggend plan ligt binnen de bebouwde kom van Soerendonk en voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bebouwing noch in verandering van de situering. Hierdoor is in beginsel geen landschappelijke inpassing vereist.

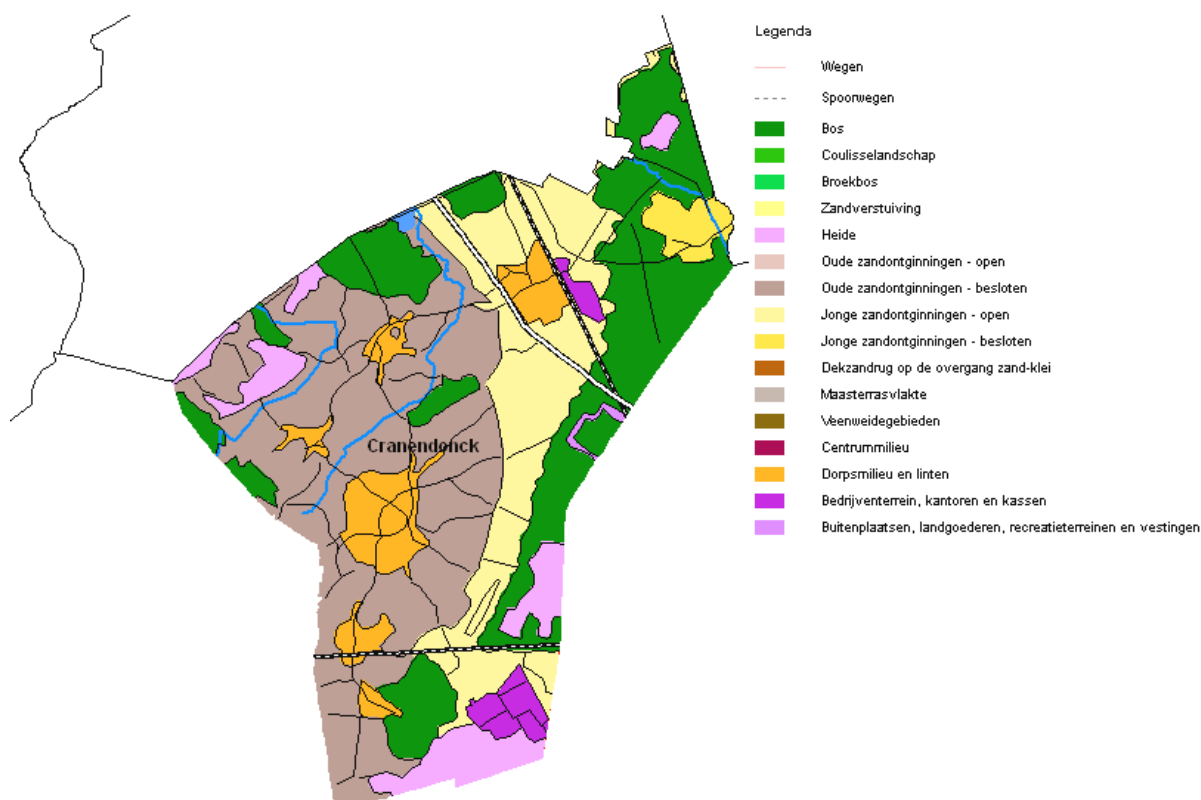
2.2.3. Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan 't Winkel. Uitgangspunt bij functiewijziging is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per woning. Door de aanwezigheid van twee inritten wordt in de huidige situatie al voldaan aan de norm. De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1. Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Grenzend aan het grote bosgebied aan de westzijde liggen aan de zuidzijde van de gemeente heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn. De dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De oude zandontginningen zijn kleinschalig, met een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter. Kenmerkend zijn de akkercomplexen (bolle akkers) met aan- en omliggende buurtschappen en groenstructuren. De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Door ruilverkaveling, normalisatie van watergangen en grootschalige landinrichting heeft een nivellering van de verschillen tussen de oude en nieuwe ontginningen plaatsgevonden. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer. Het plangebied maakt onderdeel uit van de landschapsstructuur Dorpsmilieu en linten. Doordat sprake is van een ontwikkeling binnen een dorpsstructuur is het niet van invloed op de landschappelijke waarden.



Figuur 5 Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck

3.2. Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied is gelegen in de kern Soerendonk aan 't Winkel. De gemeente Cranendonck bestaat sinds 1997, voor die tijd was Soerendonk een kern in de gemeente Maarheeze.

Het hart van de oude kern van Soerendonk wordt gevormd door de centrale brink, het HeiligHartplein, die de Dorpsstraat en de Damenweg verbindt. De gehuchten Eikenschoor, 't Winkel, Zitterd en Heuvel vormen een krans rondom het dorpshart. Zowel in de kern als daarbuiten zijn kleine historische akkercomplexen nog herkenbaar. Soerendonk heeft zich vooral ontwikkeld langs het dorpslint. Dit lint wordt gevormd door de wegen Molenheide, Dorpsstraat en Zitterd. Het lint was in het verleden een doorgaande handelsroute. Aan weerszijden van het lint is lintbebouwing gelegen. Na de Tweede Wereldoorlog is ook Soerendonk sterk gegroeid. In vergelijking met de andere kernen hebben er geen grote uitbreidingen plaatsgevonden, maar zijn nieuwe woningen gebouwd op de open akkers en velden tussen de bestaande bebouwing. Kenmerkend voor Soerendonk zijn de vele brinken. Deze brinken hebben cultuurhistorische waarde. Het samenspel van de brinken tussen de (historische) bebouwing is op veel plaatsen goed bewaard gebleven. In Soerendonk zijn, naast het kleinschalige bedrijventerrein Molenheide, meerdere dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen aanwezig; naast het gemeenschapshuis zijn er winkels en in verhouding tot de overige kernen veel horecagelegenheden.

Het planvoornemen heeft geen invloed op de bestaande bebouwingsstructuur gezien het enkel een functiewijziging betreft.

3.3. Infrastructuur

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ligt de Rijksweg A2. Vanuit het plangebied is deze Rijksweg te bereiken via de kern Soerendonk naar aansluiting 36 bij de kern Maarheeze. Grotere ontsluitingswegen zijn er niet in de omgeving van het plangebied.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen en even ten zuidoosten van de kern Budel is luchthaven Kempen Airport gelegen.

In de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur.

4. BELEIDSKADER

4.1. Relevant Rijksbeleid

4.1.1. De Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. De visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen en maatschappelijke instellingen. De NOVI geeft richting aan de grote opgaven voor de komende dertig jaar. Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Afwegingsprincipes De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

De beoogde ontwikkeling past binnen het in de NOVI beschreven beleid. Er is sprake van een verbetering van de leefomgeving en klimaatadapterende maatregelen (zie o.a. de waterparagraaf).

4.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en

mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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 een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.3. Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst: 'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.' Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Middels de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfswoning her-bestemd naar een reguliere burgerwoning. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Structuurvisie RO

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

In de Structuurvisie RO worden de ruimtelijke opgaven onderscheiden en beschreven waarvoor de provincie Noord-Brabant de komende decennia staat. Gesignaleerd wordt dat de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat en dat de belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land op een duurzame wijze te ontwikkelen. Daarbij ligt de uitdaging in zoeken naar een balans tussen het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in het landelijke gebied en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan agrarische bedrijven.

De provincie Noord-Brabant maakt daarom een aantal ruimtelijke keuzes die vertaald zijn in 14 provinciale ruimtelijke belangen. Bij deze keuzes hanteert de provincie twee leidende principes te weten ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (1) en vestigings- en leefklimaat en gezondheid (2). Onder de 14 ruimtelijke belangen vallen onder andere regionale contrasten, een multifunctioneel landelijk gebied, een betere waterveiligheid door preventie, koppeling van waterberging en droogtebestrijding, concentratie van verstedelijking, groene geleidingszones tussen steden en beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Een van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de in de Structuurvisie RO geformuleerde doelen te realiseren is de Verordening ruimte welke hierna besproken wordt.

4.2.2. Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdopgaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Wanneer de Omgevingswet in 2021 in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de zes vigerende Brabantse verordeningen. De Verordening ruimte Noord-Brabant wordt hierna besproken.

4.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1. Inleiding

De Interim omgevingsverordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna wordt gesproken over de Verordening ruimte.

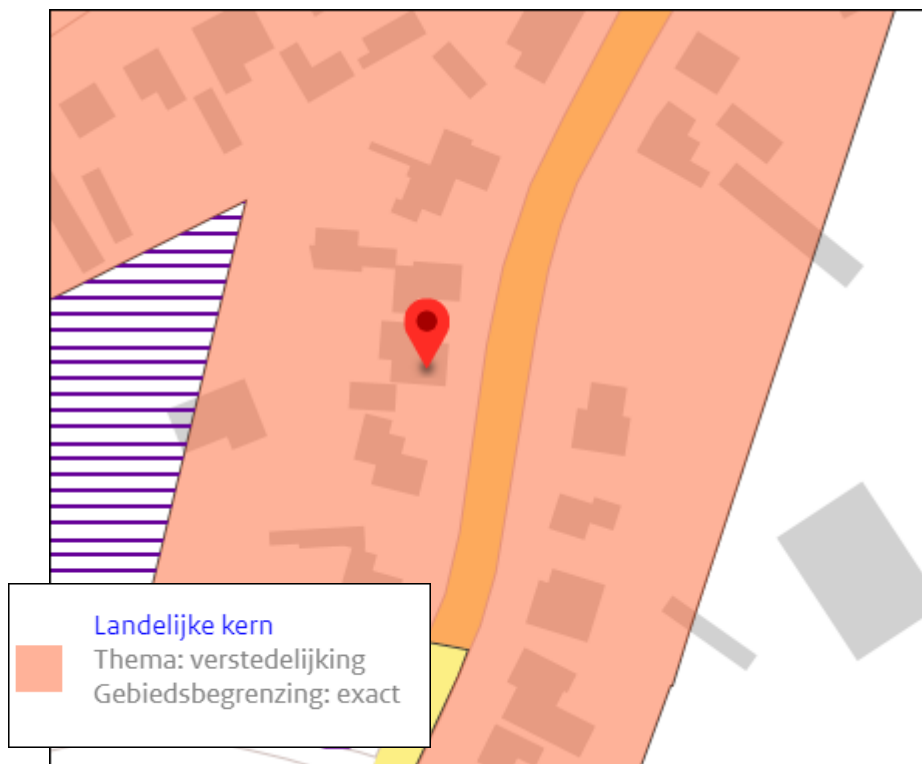
De Interim omgevingsverordening bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

4.2.3.2. Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Hierop is het plangebied aangeduid als gelegen in 'stedelijk gebied'. Het achterste gedeelte van het perceel ligt in gebied aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van deze themakaart met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 6 Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Visie Cranendonck 2009-2024

De "Strategische Visie" is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2024 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd.

In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

1. Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
2. Het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
4. Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
5. Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
6. 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;
7. Het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samenvattend wordt gesteld: *"als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen"*.

Met de herbestemming van de woning aan 't Winkel 16 wordt een bedrijf(swoning) omgezet naar een woonbestemming, waardoor deze woning bereikbaar wordt voor een breder publiek. Dit kan bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De herbestemming doet geen afbreuk aan het groene en rustieke karakter van de gemeente Cranendonck alsmede het karakter van de bestaande bebouwing. Door het verwijderen van een bedrijfsbestemming binnen de kern van Soerendonk verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

4.3.2. Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 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.”

Met de beoogde herontwikkeling verdwijnt weliswaar een bedrijfsbestemming in een overwegend woongebied, maar daarvoor komt een aanduiding wonen in de plaats. De beoogde herontwikkeling past dan ook binnen de kaders van de ‘Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck’, en de specifieke invulling voor de kern Soerendonk.

4.3.3. Woonvisie Cranendonck 2012-2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; ‘Woonvisie 2012–2022’. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

Om het gewenste beeld binnen de gemeente te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen heeft de gemeente Cranendonck de volgende beleidsdoelen gesteld:

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

In de woonvisie wordt gesteld dat gezinnen de dragers zijn van de Cranendonckse gemeenschap. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat deze groep het vaakst op zoek is naar een ruime koopwoning of een bouwka­vel in het midden of duurdere segment. Met de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning komt een ruime woning in een stedelijk gebied beschikbaar voor burgerbewoning. Hiermee wordt bijgedragen aan de beleidsdoelstellingen.

4.3.4. Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de welstandskaat ‘Cranendonck Noord 2008’ is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte

welstandstoetsing aan de orde is. Ook in de nabije omgeving van het plangebied liggen geen gebieden waarvoor een aanvullende welstandstoetsing aan de orde is.

Aangezien onderhavig plan betrekking heeft op een bestaande, te handhaven woning is een toets aan het welstandbeleid niet benodigd.

4.3.5. Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kader voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. De kaders bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook voor de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

Cranendonck zit net als veel andere gemeenten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen.

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendonck.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn
Er is behoefte aan kwalitatief hoogwaardige vrijstaande woningen in de kernen. Deze ontwikkeling ziet toe op omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en past hiermee binnen de woningbehoefte op (middel) lange termijn.
2. Ruimtelijke kwaliteit
Door het saneren van een bedrijfsbestemming binnen een woongebied wordt ruimtelijke kwaliteit behaald. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt hierdoor verbeterd.
3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand
Op locatie 't Winkel 16 te Soerendonk wordt een bijdrage geleverd aan het saneren van een bedrijf binnen een woongebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een gewenste transformatie.
4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen
Er is geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.
5. Bijdrage aan sociale cohesie
Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". De woning 't Winkel 16 betreft een vrijstaande woning in het stedelijke gebied van Soerendonk. De woning mag nu gebruikt worden voor burgerbewoning en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie.
6. Bijdrage aan duurzaamheid

Er is sprake van een bestaande woning waarvoor een functiewijziging wordt gerealiseerd. De functiewijziging van bedrijf naar wonen binnen een overwegend woonmilieu geeft een duurzame en passende invulling voor de locatie.

4.3.6. Bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

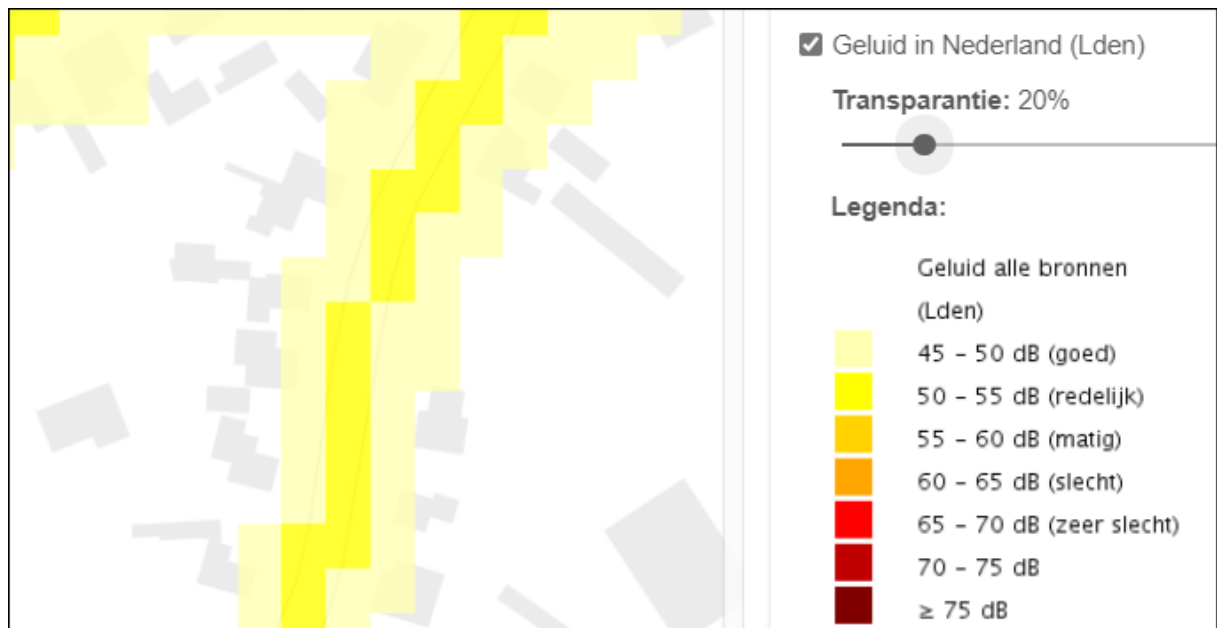
De onderhavige locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2016.

Het plangebied heeft de enkelbestemming artikel 4 'Bedrijf'. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming artikel 21 'Waarde – Archeologie 3'. Het plangebied is voorzien van 2 bouwvlakken waarvan een met de functieaanduiding bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.5) om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Onderstaand vindt een toets plaats aan de regels voor deze wijziging.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen, mits;

- a. de niet-woonactiviteit ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
De bestaande bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn gestaakt. De woning wordt overgedragen en in de toekomst enkel voor de functie wonen gebruikt.
- b. het gebruik als wonen vanuit milieu hygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
De aanvaardbaarheid van de verschillende milieu hygiënische aspecten is in hoofdstuk 5 beoordeeld. Hieruit blijkt dat de functie wonen vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar is.
- c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De afzonderlijke thema's zijn in hoofdstuk 5 nader toegelicht.
- d. Voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
De bedrijfsmatige activiteit komt te vervallen waardoor eventuele geluidshinder verdwijnt. Daarnaast blijkt uit de Atlas voor de leefomgeving (zie onderstaande figuur) dat er sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat aangaande geluid afkomstig van wegverkeer ter plaatse.



- e. aangetoond is dat geen beschermde flora en/of fauna wordt aangetast;
Er wordt geen beschermde flora en/of fauna aangetast, zoals toegelicht in paragraaf 5.10.
- f. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
De beoogde herbestemming voorziet niet in bouw, noch in sloop. Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving zal niet wijzigen.
- g. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
Door het saneren van een bedrijfsbestemming binnen een woongebied wordt ruimtelijke kwaliteit behaald. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt hierdoor verbeterd.
- h. de realisatie van de nieuwe woning(en) past binnen de regionale woningbouwprogrammering; In de in 2017 opgestelde nota "Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020" is de behoefte aan woningen in de gemeente Cranendonck en de bijbehorende opgave beschreven. Het initiatief draagt bij aan de in deze nota geschetste opgave en doelen.
- i. de woningen worden gebouwd met toepassing van het beginsel hydrologisch neutraal bouwen of diens opvolger van Waterschap De Dommel. Dit betekent dat ten minste sprake dient te zijn van voldoende waterberging. Voor het bepalen van de omvang van de waterberging dient advies ingewonnen te worden bij de gemeente en het Waterschap;
In paragraaf 6.1 wordt nader invulling gegeven aan de opgave om het beginsel van hydrologisch neutraal bouwen toe te passen.
- j. de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
De regels van wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1. Bodemkwaliteit

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden. De beoogde herbestemming voorziet niet in de activiteit bouwen. Door Archimil is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen in rapportnummer C3624R001.007/PHE van 26 januari 2021. Uit het onderzoek blijkt dat er geen restricties gesteld hoeven te worden aan de gewenste functiewijziging van de onderzochte locatie. Hoewel de bovenlaag licht verontreinigd is met zware metalen liggen de aangetroffen gehalten lager dan de gemiddelden uit de bodemkwaliteitskaart. Het grondwater is matig verhoogd met zink en licht verontreinigd met barium en cadmium maar ook hiervoor geldt dat een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk is. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Uit de beoordeling van het onderzoek door het bevoegd gezag blijkt dat ingestemd kan worden met het onderzoek. Opgemerkt wordt dat indien er een omgevingsvergunning categorie bouwen wordt aangevraagd op het niet onderzochte gedeelte van het perceel dit gedeelte alsnog onderzocht zal dienen te worden, afhankelijk van de aanvraag. Voor het hergebruiken van grond wordt opgemerkt dat daar de regels van het Besluit bodemkwaliteit gelden.

5.2. Wet geluidhinder

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

Ter plaatse wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. Het aspect geluidshinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling. Bij de toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid in het vorige hoofdstuk is een uitsnede uit de Atlas voor de leefomgeving opgenomen waaruit blijkt dat er sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

5.3. Luchtkwaliteit

Geplande ruimtelijke ontwikkelingen moeten op basis van paragraaf 5.2.4 Wet milieubeheer voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat wanneer een planvoornemen leidt tot een toename van de luchtverontreiniging er onderzocht dient te worden welke gevolgen dit voor de luchtkwaliteit heeft. De luchtkwaliteitsnormen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project een ander project van gelijke of grotere omvang vervangt.

De wettelijke regels t.a.v. luchtkwaliteit zijn onder andere uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De AmvB, het Besluit niet in betekenende mate bijdragen, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM (In Betekenende Mate). Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Aangezien de beoogde herontwikkeling geen nieuwbouw mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip "niet in betekenende mate" valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

In 2007 is een gemeentelijk onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Dit onderzoek met de titel 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007' is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 1 juli 2008. De gemeente heeft hierbij reeds kunnen vaststellen dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

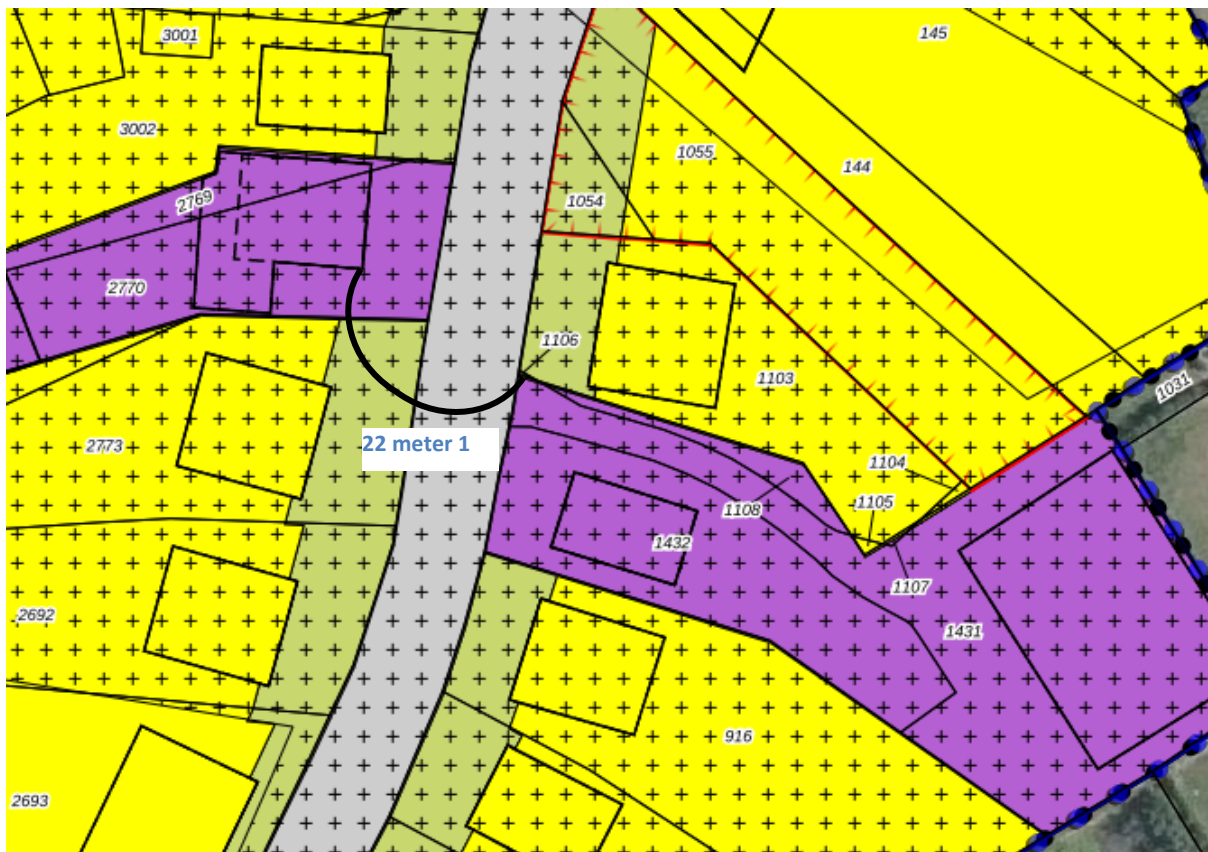
5.4. Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied aan 't Winkel te Soerendonk kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

Het plangebied aan 't Winkel 16 is gelegen in een lint met hoofdzakelijk woonbestemmingen. Op een afstand van circa 150 meter zuidelijk aan 't Winkel 6 a is een tuinbouwbedrijf gelegen. Ten noordoosten van de locatie, aan Sevenbornlaan 3-5, hemelsbreed op eveneens circa 150 meter afstand bevindt zich een graszodenbedrijf.

Aan 't Winkel 27a, schuin tegenover het plangebied, is een groothandel in koffie en koffieautomaten gevestigd. Op grond van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering valt deze bedrijvigheid binnen milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt, maar in 'gemengd gebied' 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. De afstand van de gevel van de woning in het plangebied tot de grens van de bestemming van de tegenovergelegen inrichting bedraagt circa 22 m, zie onderstaande figuur. Hierbij wordt aangetekend dat de afstand tot het bouwvlak van het

bedrijfsgebouw op de tegenovergelegen locatie ruim 75 meter bedraagt. Ook indien zich op het tegenovergelegen perceel een categorie 2 inrichting zou vestigen wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de daarbij in acht te nemen richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Het bedrijf aan 't Winkel 27a omgekeerd wordt eerder door de naastgelegen woonbestemmingen belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden dan door de woning van initiatiefnemer.



Figuur 7 afstand plangebied tot tegenovergelegen bedrijfsbestemming

5.5. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ ouE}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Anders dan

voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van $1 \text{ ouE}/\text{m}^3$ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van $14 \text{ ouE}/\text{m}^3$ en $3 \text{ ouE}/\text{m}^3$.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

Middels de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. De beoogde ontwikkeling is in het kader de Wet geurhinder en veehouderij geen bezwaar.

5.6. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenbedrijven. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven is derhalve geen bezwaar.

5.7. Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied

rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

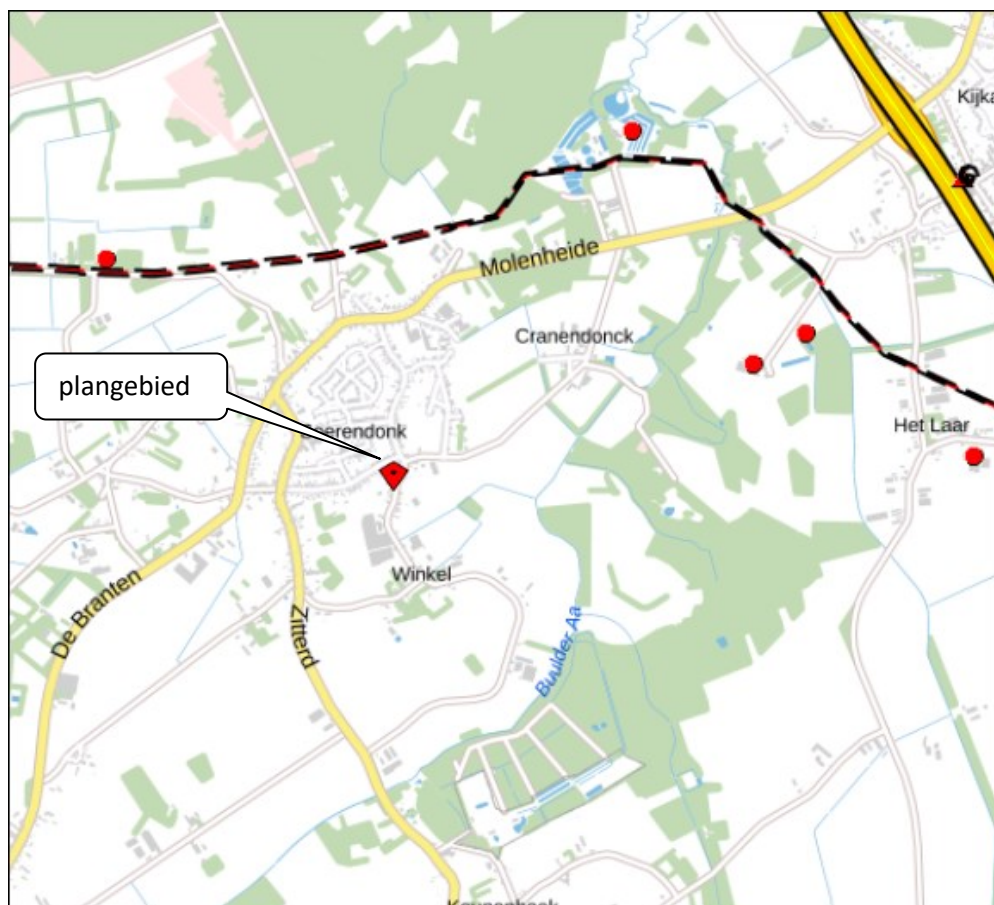
Toetsing en conclusie

Op basis van de Risicokaart Noord- Brabant mag gesteld worden dat zich geen risicovolle bronnen in de nabijheid van het plangebied bevinden. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op een afstand van meer dan 1.200 m en betreft een propaangastank van 3.000 liter gelegen aan adres Groenstraat 5 te Soerendonk. Deze tank heeft een veiligheidsafstand van 10 m.

Ten noorden van Soerendonk op circa 900 meter van 't Winkel 16 ligt een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services B.V. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze leiding dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

Dit betekent met andere woorden dat door de voorgenomen activiteit geen risico's in het kader van de externe veiligheid ontstaan. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op aan de uitvoering van de voorgenomen activiteit.



Figuur 8: Uitsnede Brabantse Riscokaart

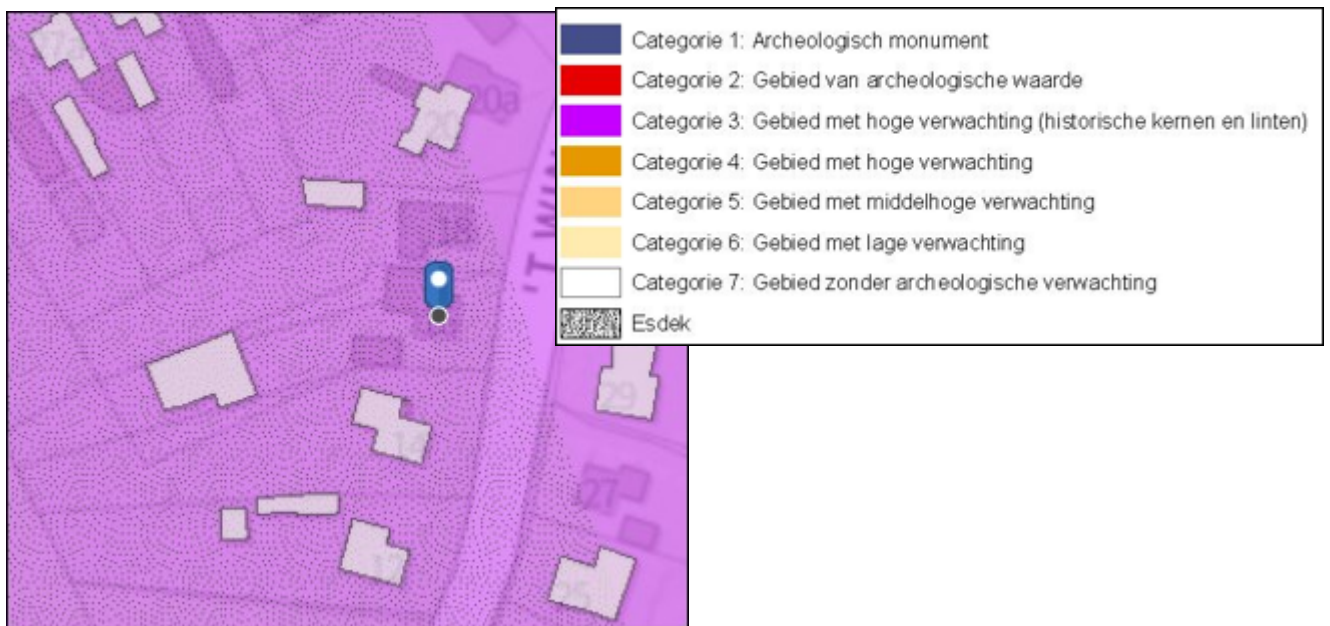
5.8. Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg

Het 'beleidsplan Archeologisch monumentenzorg' beschrijft hoe de gemeente Cranendonck met het ruimtelijk erfgoed binnen de gemeente om wil gaan. Het uitgangspunt is het behoud van representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed.

De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. In onderstaande figuur is een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving afgebeeld. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog, laag) zijn toegekend. Daarnaast heeft de raad een onderzoekskader vastgesteld. Afhankelijk van de aan de gronden toegekende (verwachtings)waarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is. In dat verband zijn van belang de diepte van de bodemingreep en de omvang van het plangebied respectievelijk de omvang van de bodemingreep.



Figuur 9: Uitsnede Erfgoedkaart

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern'. In dit gebied geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in dit gebied sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aan treffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

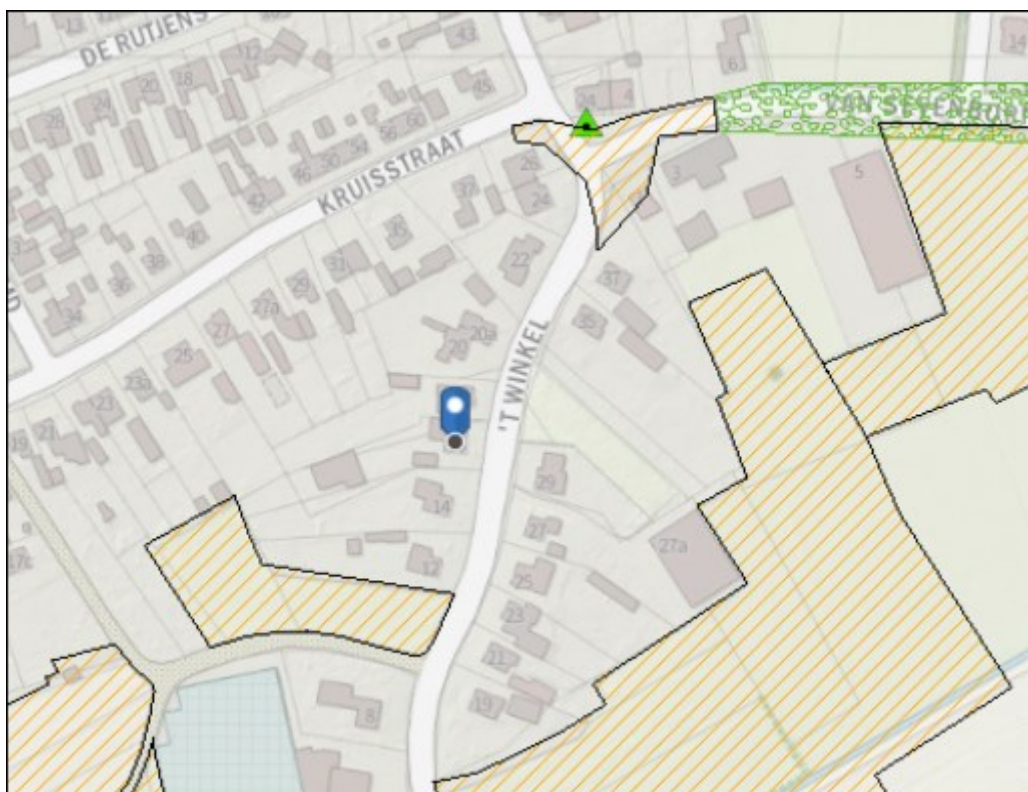
Met de beoogde herontwikkeling worden geen nieuwe bouwwerken opgericht, oftewel de bodem zal niet geroerd worden. De ondergrens van bodemroering van 250 m² zal niet worden overschreden. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' behouden, waarmee zeker is gesteld dat ook in de toekomst de betreffende archeologische verwachtingswaarde behouden blijft.

Te allen tijde geldt een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toeval vondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet. Bodemvondsten kunnen telefonisch worden gemeld bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

5.9. Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck voor het plangebied en de omgeving. Ter hoogte van het plangebied zijn geen aanduidingen op de kaart aanwezig.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) gemeente Cranendonck met plangebied aangeduid

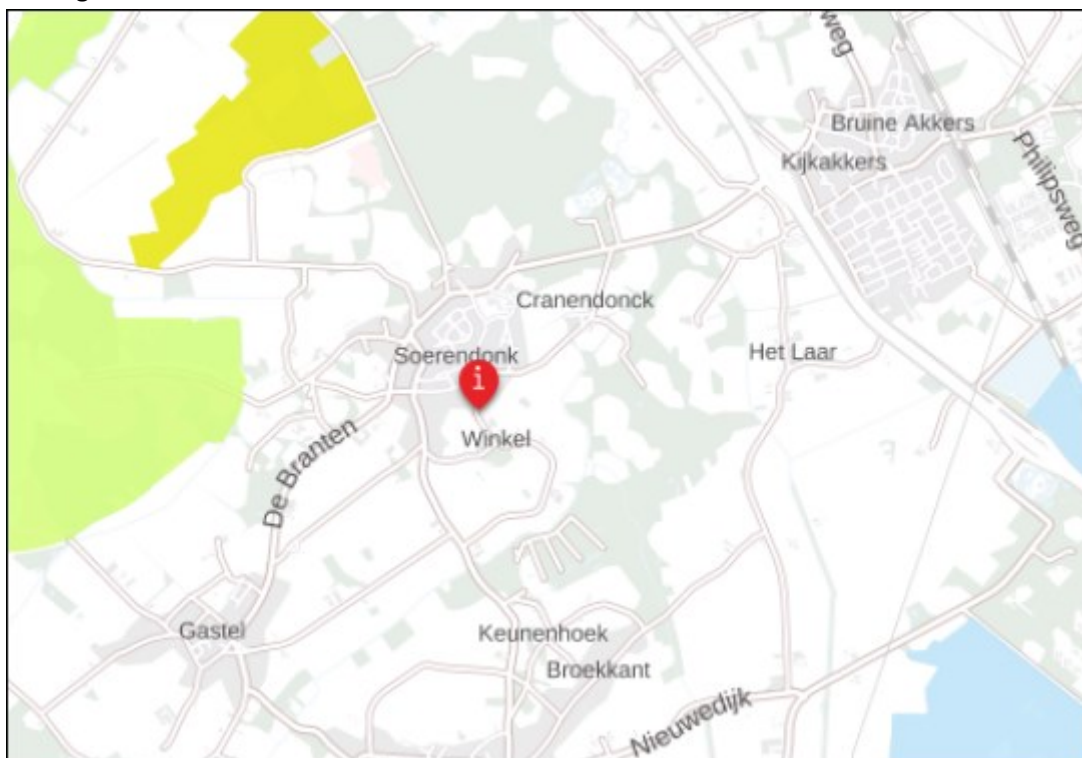
5.10. Natuur

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun

leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en meer specifiek in de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kader voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd.

Navolgende figuur betreft een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



Figuur 11: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden in de omgeving

Op een afstand van circa 1,5 kilometer ten westen van het plangebied is het Vogel- en habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. Op een afstand van circa 3,2 kilometer ten oosten van het plangebied is het Vogel- en habitatrichtlijngebied 'Bulder Aa / Bulderbroek' gelegen.

De beoogde ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard dat deze geen negatieve invloed heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Het perceel was tot voor kort in gebruik als bedrijf waar matrijzen werden vervaardigd. Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Niet geheel uitgesloten kan worden dat een aantal andere beschermde soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een vrijstelling geldt, binnen het plangebied voorkomen. Ook deze soorten kunnen vooral aan de terreinranden verwacht worden. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen.

Op het perceel worden geen gebouwen of landschapselementen verwijderd dan wel opgericht. Met de beoogde herontwikkeling gaan derhalve dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren.

Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van het plangebied. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Omdat de herbestemming niet gepaard gaat met bouw- of sloopwerkzaamheden en er geen landschapselementen worden verwijderd kan er geen sprake zijn van verstoring van broedende vogels.

5.11. Waterparagraaf

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;

- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

Provincie Noord-Brabant

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Noord-Brabant Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid. Uitgangspunten van dit plan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.

Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

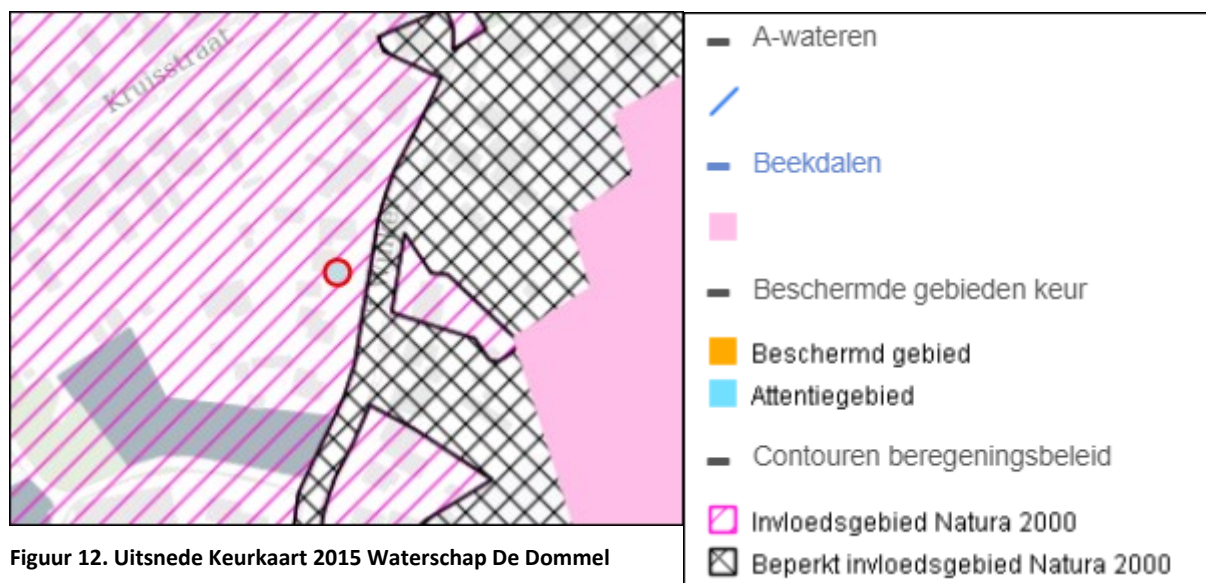
- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is per 1 maart 2015 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Blijkens onderstaande figuur waarop een uitsnede van de keurkaart is weergegeven ligt het plangebied niet in een attentie- of keurgebied.

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'Invloedsgebied Natura 2000'. In de Beschermde gebieden waterhuishouding, de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000 geldt een vergunningplicht voor het onttrekken van grondwater voor beregening. Nieuwe vergunningen worden niet verleend, wel kan een vergunning overgaan op de rechtsopvolger bij overdracht van eigendommen en/of bodemgebruik. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de beschermde belangen.



Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag op basis van het waterschapsbeleid naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening

toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Gemeente Cranendonck

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoetsprocedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing. De gemeente is al sinds lange tijd wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet waarbij men, mits doelmatig, schoon hemelwater niet meer wil vermengen met afvalwater. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets doorlopen worden. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen voldoet een eenvoudige waterparagraaf om het proces van de watertoets te doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap.

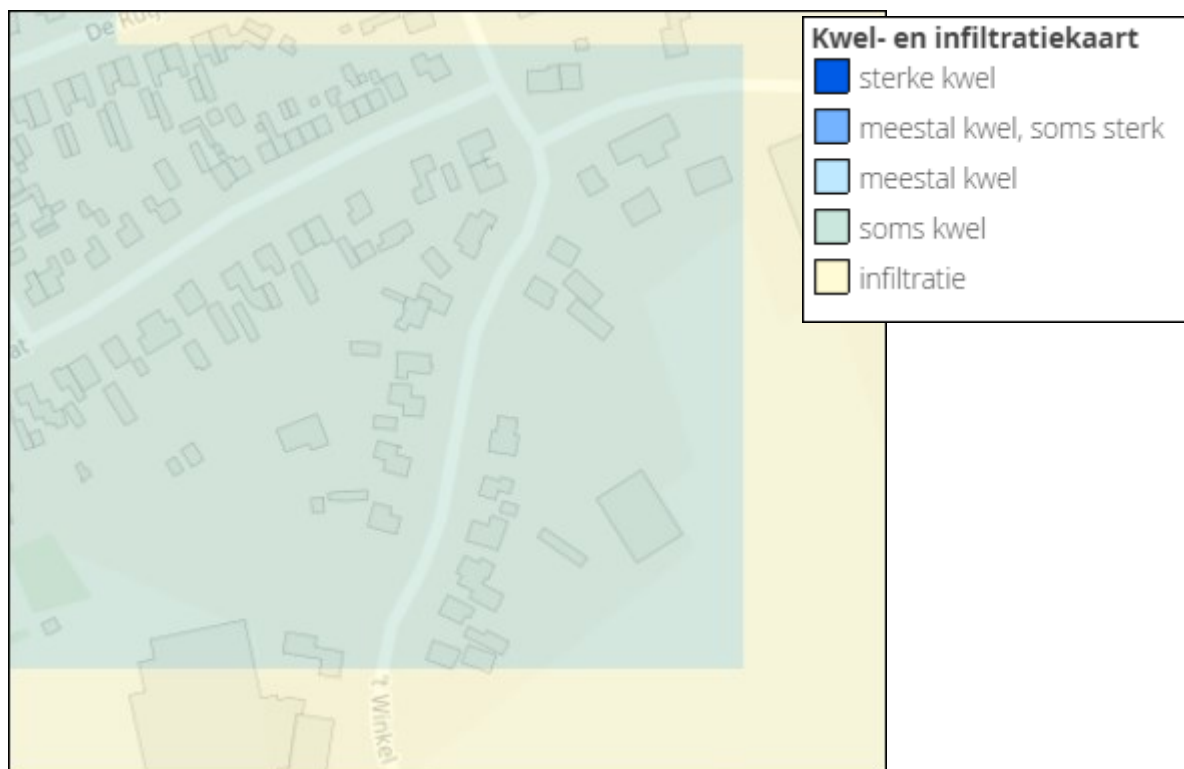
Duurzaamheidsnota 2015-2024 en Gemeentelijk Rioleringsplan 2016--2020

De gemeente Cranendonck heeft in de raadsvergadering van 29 september 2015 de Duurzaamheidsnota Cranendonck 2015-2024 vastgesteld. In deze duurzaamheidsnota wordt het groeipad naar maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen omschreven. In de nota worden zes thema's op gebied van duurzaamheid nader uitgewerkt en vervat in een uitvoeringsprogramma 2015-2018. Het waterbeheer in Cranendonck is grotendeels vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016--2021. Hierin verwoordt de gemeente hoe ze invulling geeft aan de specifieke zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Ten aanzien van de afvalwaterzorgplicht wordt gestreefd naar een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Daarbij wordt ingezet op het zoveel mogelijk renoveren van riolering in plaats van vervanging. Ook zijn investeringen voorzien voor de aanpak van wateroverlast bij extreme regenbuien. Ten aanzien van de hemelwaterzorgplicht staat een zo duurzaam mogelijke en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater voorop. De uitwerking van de hemelwaterzorgplicht zijn vormgegeven in het rapport 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (zie hiervoor). Hierbij moet gedacht worden aan maatregelen als het realiseren van hemelwaterbergingsvoorzieningen (bijvoorbeeld wadi's) en het afkoppelen van een gedeelte van het verhard oppervlak van het gemengd rioolstelsel door te investeren in afkoppelprojecten. De zorgplicht legt nadruk op de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Bodem en grondwater

Volgens de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in een gebied waar soms kwel voorkomt.



Figuur 13. Kwel en Infiltratie (bron: Wateratlas Prov. N-Brabant)

Oppervlaktewater

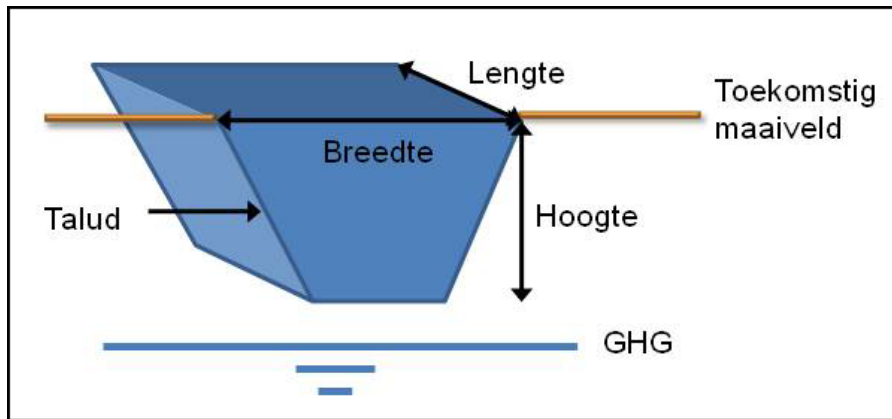
Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Bulder Aa. Deze begint bij de Belgische grens ten westen van Soerendonk en stroomt tussen Gastel en Soerendonk door richting Soerendonk. Voor het perceel ligt een ondiepe greppel welke niet watervoerend is.

Huidige en toekomstige situatie

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Op basis van de Keur en de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van nieuw verhard oppervlak. Echter, op basis van de wijzigingsvoorwaarden in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 4.3.6), is er een opgave om extra berging voor hemelwater te realiseren.



Figuur 14. Schematische weergave infiltratievoorziening

Bovenstaand figuur bevat een schematische weergave van de beoogde waterberging. Deze waterberging bestaat uit een wadi (verlaging in het gras waar het water tijdelijk in kan staan) op het perceelsgedeelte achter het huidige bedrijfsgebouw. Uitvoering in de vorm van een zinksloot danwel een in de grond vergraven (grind)bak behoort ook tot de mogelijkheden.

De hemelwaterafvoer naar het bestaand riool vanaf het achter op het perceel gelegen voormalige bedrijfsgebouw zal worden afgekoppeld. Het hemelwater afkomstig van dit gebouw zal geleid worden naar een achter op het perceel in te richten wadi. Het oppervlak van het dak van het voormalige bedrijfsgebouw is ca. 192 m². Dat betekent dat een wadi moet worden gerealiseerd met een inhoud van ongeveer 3,0 m³.

Omdat het dak van het voormalig bedrijfsgebouw een asbesthoudend dak betreft, is met initiatiefnemer afgesproken dat de verplichting om het hemelwater van dit gebouw los te koppelen om naar de te realiseren waterberging/wadi te leiden in gaat direct nadat het asbest dak gesaneerd is.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1. Inleiding

Een wijziging van het bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie. Het bestemmingsplan 't Winkel 16 te Soerendonk' bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemmingen en gaat vergezeld van deze toelichting.

6.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op een verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlak(ken) opgenomen..

6.3. Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

7. UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel welke mogelijkheden voor de bouw van een of meer hoofdgebouwen schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief, waarbij een ruimte-voor-ruimte woning zal worden gerealiseerd. De kosten zijn verzekerd via een anterieure overeenkomst. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld.

7.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan moeten burgemeester en wethouders (voor)overleg plegen met de instanties van wie de belangen bij het plan betrokken zijn.

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel betrokken in het vooroverleg.

7.3. Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 28 januari 2021 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het plan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Vervolgens is het plan door het college van Burgemeester en Wethouders in haar vergadering van 6 april 2021 vastgesteld.