



Onzelievevrouwestraat 2
6004 AC Weert

Postbus 10258
6000 GG Weert

0495-794511

info@grootsinadvies.nl
www.grootsinadvies.nl

wijzigingsplan

Heuvel 24 te Soerendonk

Moederplan: kom Soerendonk (2007)

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPSRD6011-VAS1

Fase: vastgesteld

Datum:

Toelichting

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPAN.....	5
2 PLANBESCHRIJVING	6
2.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
2.2 ONTSLUITING EN PARKEREN	10
2.3 GROEN	11
3 TOETSING WIJZIGINGSREGELS.....	12
4 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	14
4.1 BODEM.....	14
4.2 GELUID	14
4.3 LUCHTKWALITEIT.....	14
4.4 EXTERNE VEILIGHEID	15
4.5 WATER	16
4.6 ARCHEOLOGIE	17
4.7 HINDERLIJKE BEDRIJVGHEID.....	20
4.8 NATUUR, FLORA EN FAUNA.....	22
5 WIJZIGINGSPLAN	24
5.1 ALGEMEEN	24
5.2 TOELICHTING OP REGELS	24
5.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	26
6 UITVOERBAARHEID	27
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
BIJLAGE	28
1. BODEMONDERZOEK.....	28
2. WEGVERKEERSLAWAAI	30
3. ONDERBOUWING INFILTRATIEMOGELIJKHEDEN	32
4. ARCHEOLOGIE	34
5. INDUSTRIELAWAAI	36
6. QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bij besluit van 21 januari 2014 heeft het college van de gemeente Cranendonck besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Heuvel 24 te Soerendonk.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan betreft het bedrijfsperceel aan de Heuvel 24 te Soerendonk. De locatie ligt ten zuidoosten van de kern Soerendonk op de hoek Heuvel / van Sevenbornlaan. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 1160.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

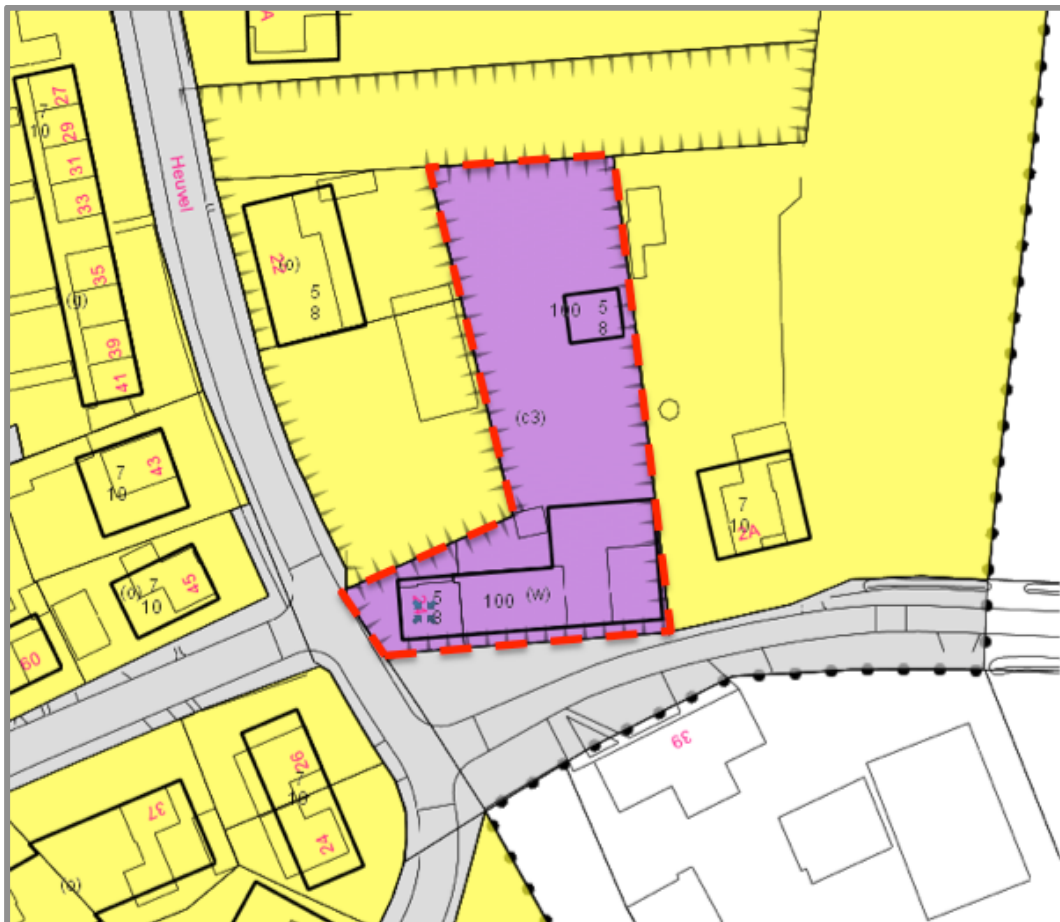
Het onderhavige perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 december 2006 door de gemeenteraad van Cranendonck en op 31 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Middels het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cranendonck' (vastgesteld 8-12-2009) zijn enkele wijzigingen aangebracht aan de planregels van onder andere het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Zo zijn er enkele wijzigingen aangebracht met betrekking tot bouwregels aangaande de bedrijfswoningen en de bijbehorende bijgebouwen.

Het perceel Heuvel 24 heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduidingen bouwvlak, bedrijfswoning, maximum goothoogte 5 meter en maximum bouwhoogte 8 meter.

Het gebruiken en bebouwen van deze gronden ten behoeve van reguliere woningbouw is op basis van het vigerende bestemmingsplan dan ook niet rechtstreeks toegestaan.

Het onderhavige perceel is voorts aangeduid met de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 5'. Ingevolge artikel 19, lid e van de geldende planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming, ter plekke van deze aanduiding, te wijzigen in 'Woondoeleinden 1' met het oog op de bouw van woningen. De geldende wijzigingsregels zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting.



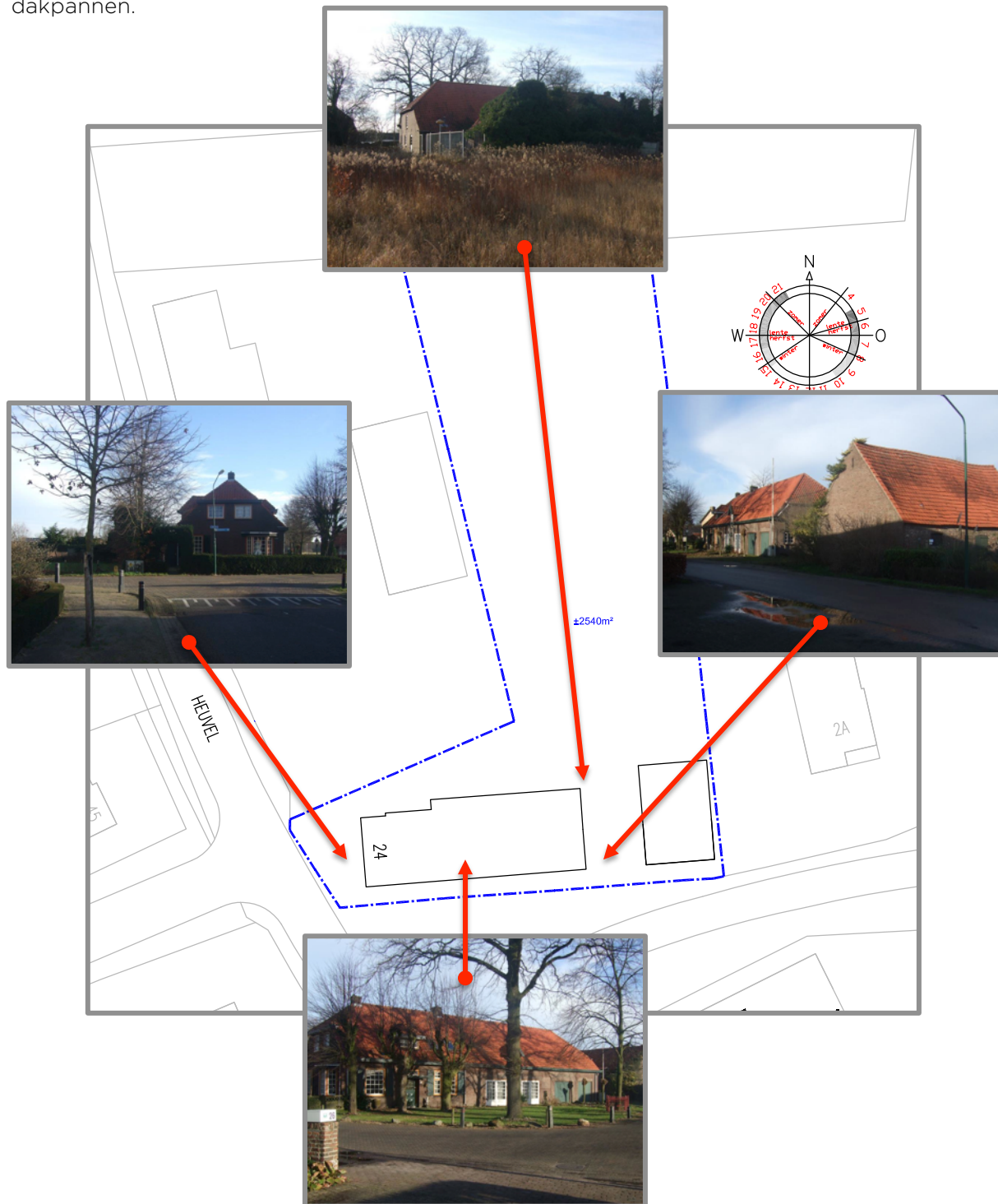
Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

2 Planbeschrijving

2.1 Stedenbouwkundig plan

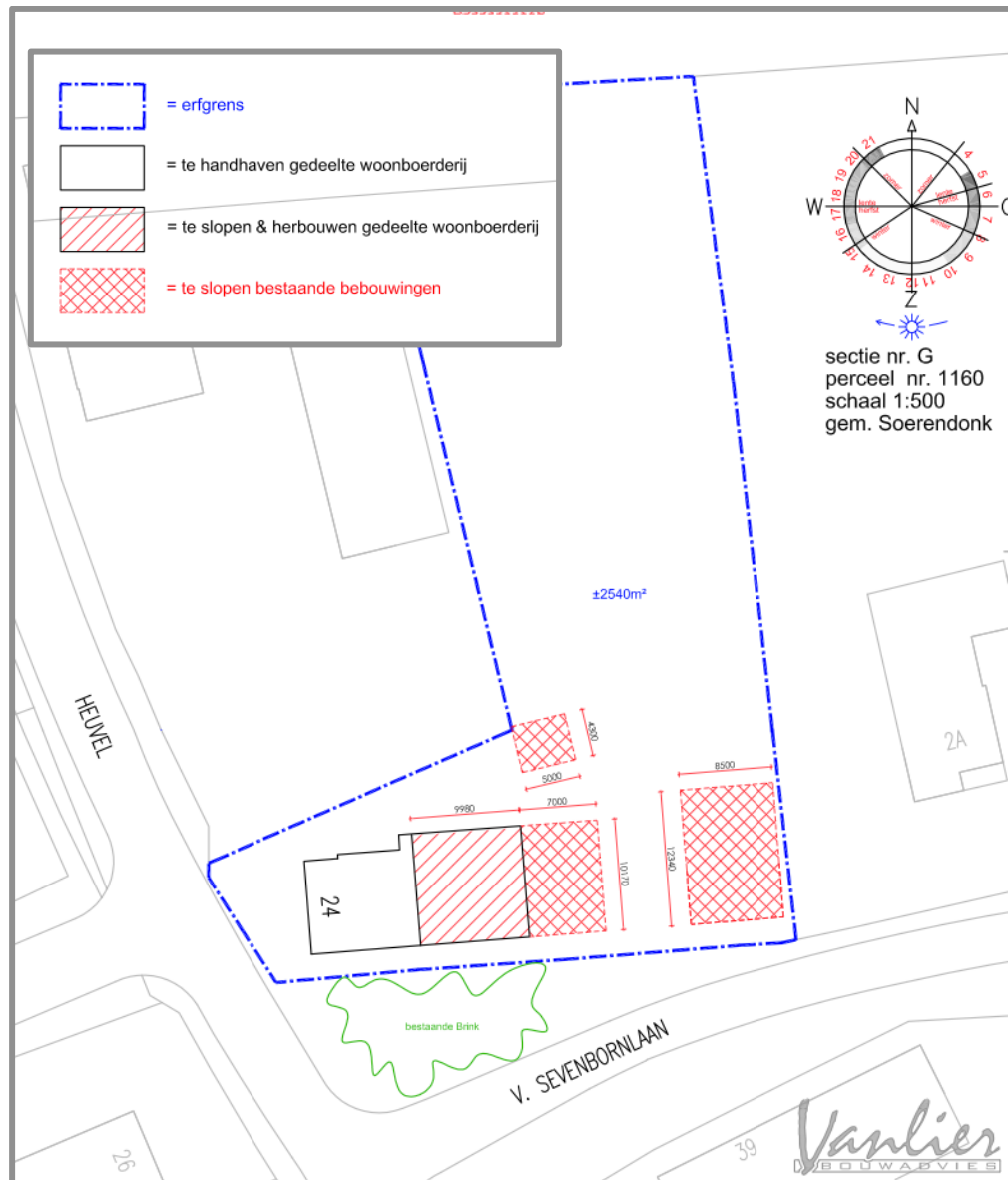
Op het perceel Heuvel 24 staan een langgevelboerderij, een schuur en een berging. In de huidige situatie is de langgevelboerderij in gebruik als bedrijfswoning. In het recente verleden zijn de feitelijke bedrijfsactiviteiten gestaakt.

In het gebouw is één woning gesitueerd. Het pand heeft een hoogte van één bouwlaag met kap. De gevels zijn opgetrokken uit donker rode baksteen. De kap is voorzien van rode dakpannen.



Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is op het perceel de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 rechtstreeks toegestaan. Een bedrijfsfunctie is, gezien de nabijheid van woning en de mogelijke milieuhinder die een bedrijf veroorzaakt, niet meer gewenst op deze locatie in Soerendonk.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de beëindiging van de huidige bedrijfsbestemming en de omzetting naar een woonbestemming. De overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.

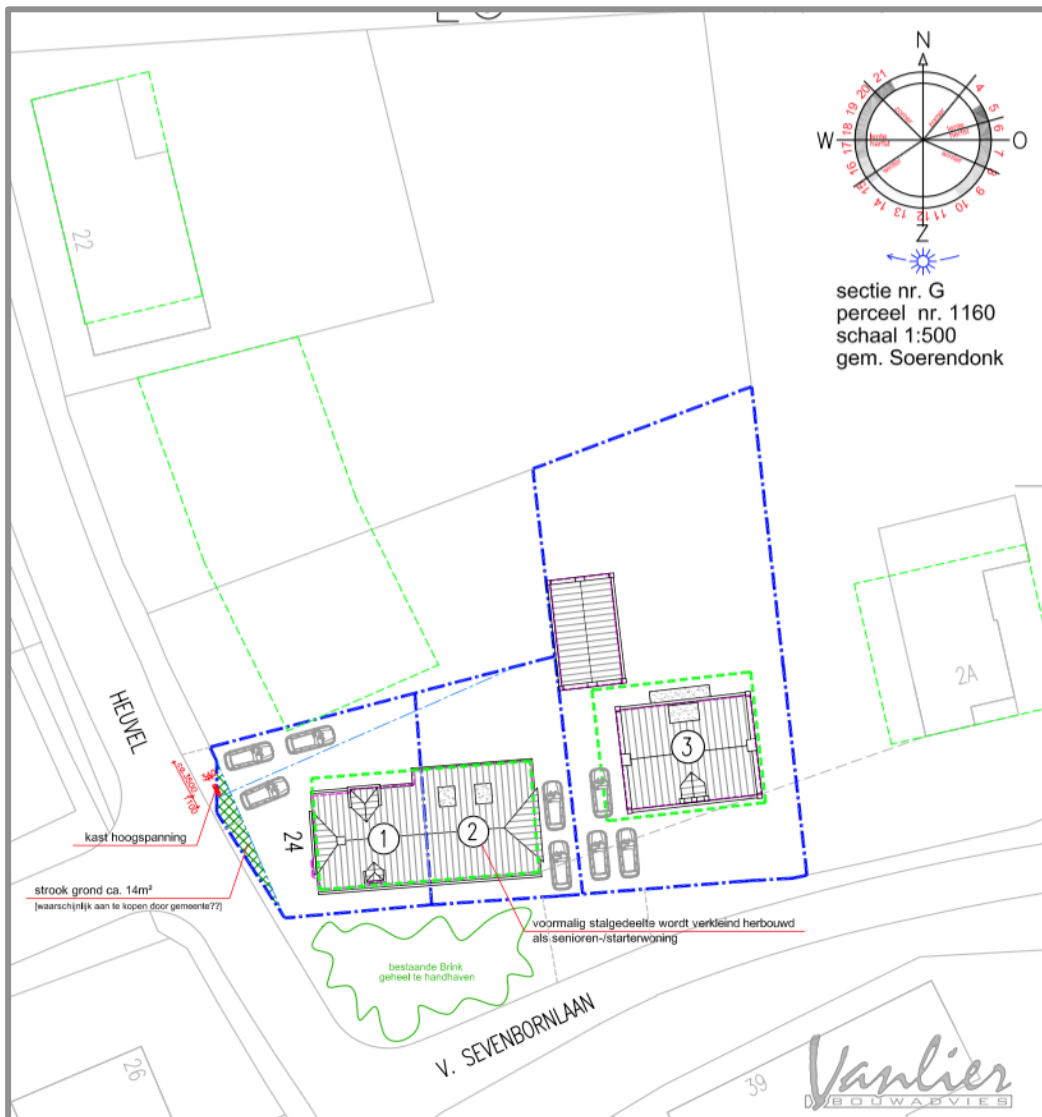


Figuur 3: bestaande situatie; overzicht te slopen en te behouden bebouwing

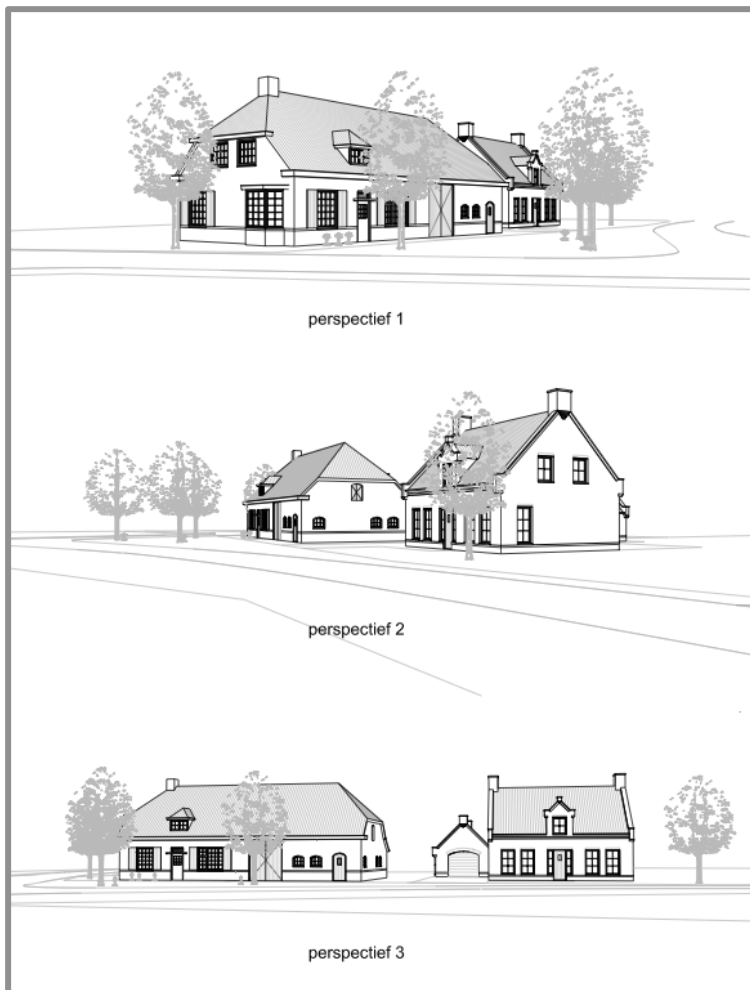
In de nieuwe situatie blijft het bestaande woondeel van het boerderijgebouw Heuvel 24 behouden. Het voormalig staldeel wordt herbouwd (iets kleiner) in de vorm van een nieuwe wooneenheid. De karakteristieke kenmerken van het voormalig staldeel (oostzijde langgevelboerderij), zijn de in loop der jaren grotendeels verloren gegaan. Het voorliggend initiatief voorziet in de sloop en herbouw (iets kleiner) van dit deel, waarbij de karakteristieke kenmerken van een langgevelboerderij worden teruggebracht. Hierbij kan gedacht worden aan een duidelijk visueel onderscheid tussen het woondeel en het voormalige staldeel en de ritmiek van gevelopeningen.

De tweede toe te voegen woning is voorzien op het meest oostelijk deel van het perceel Heuvel 24. Deze levensloopbestendige woning wordt terugliggend gesitueerd ten aanzien van de woonboerderij. Voor wat betreft de verschijningsvorm van deze woning zal gekozen worden voor een lagere bebouwing met een landelijke uitstraling. Zodoende wordt een zachte overgang gecreëerd naar de woning aan de Van Sevenbornlaan 2a en het achtergelegen buitengebied. Tevens wordt op deze wijze geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straatbeeld waarbij het samenspel tussen de langgevelboerderij en het karakteristieke brinkje aan de voorzijde mede bepalend is.

Ter beeldvorming van het voorgaande wordt verwezen naar de onderstaande situatietekening (figuur 4) en indicatieve impressie (figuur 5).

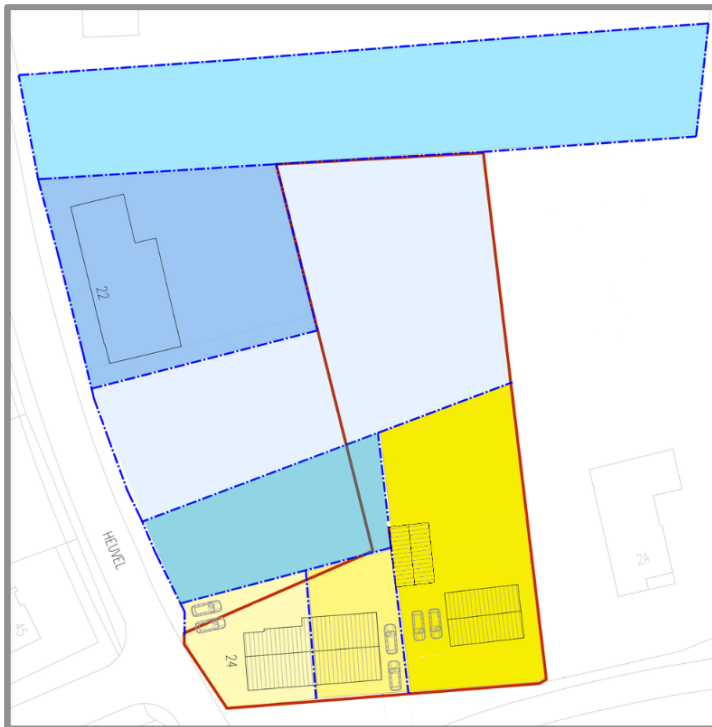


Figuur 4: toekomstige situatie



Figuur 5: indicatieve impressie toekomstige situatie

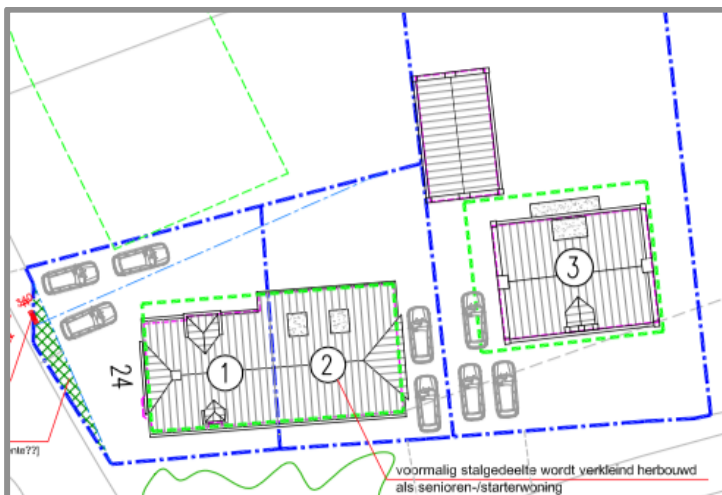
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de aangrenzende percelen en de gronden binnen het plangebied na de bestemmingswijziging verkaveld zullen worden. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 6 op de volgende pagina. Het rood omlijnde gebied betreft het onderhavige plangebied waarbinnen de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' tot 'Wonen' zal plaatsvinden. De gronden buiten het plangebied zijn op basis van het moederplan reeds tot 'Wonen' bestemd. Het blauw gearceerde gebied betreft de nieuwe verkaveling van de aangrenzende gronden. De bestaande woningen en de nieuw op te richten woningen binnen het plangebied zijn geel gearceerd.



Figuur 6: indicatieve verkaveling toekomstige situatie (plangebied en aangrenzende percelen)

2.2 Ontsluiting en parkeren

Het oorspronkelijke en te behouden woondeel van Heuvel 24 wordt direct ontsloten via de Heuvel. De nieuwe woningen zijn bereikbaar via een inrit aan de Van Sevenbornlaan. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. De parkeernorm voor een twee-onder-een-kap koopwoning bedraagt de parkeernorm minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruime bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. In totaal moet derhalve worden voorzien in 6 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat met 8 parkeerplaatsen ruimschoots aan de geldende normen wordt voldaan.



2.3 Groen

De aanwezige waardevolle groenelementen blijven behouden. Het karakteristieke brinkje aan de voorzijde van de woonboerderij Heuvel 24 bevindt zich op gemeenteground en maakt als zodanig deel uit van de openbare ruimte. Dit brinkje blijft onaangetast.

De in/uitritten en parkeervoorzieningen van de nieuwe woningen worden gesitueerd aan de oostzijde van het brinkje, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de groene invulling en de aanwezige bomen.

3 Toetsing wijzigingsregels

In artikel 19, lid e van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ter plekke van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 5' te wijziging in 'Woondoeleinden 1' met het oog op de bouw van woningen.

De betreffende wijzigingsbevoegdheid ziet er als volgt uit:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de wijziging van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' in de bestemming 'Woondoeleinden 1' met het oog op de bouw van woningen voor zover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven gebied met 'wijzigingsbevoegdheid 5', mits:

1. Er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
2. Dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
3. Het inpasbaar is vanuit het gemeentelijke woningbouwprogramma;
4. Er niet meer dan 2 woningen worden gebouwd;
5. De goothoogte van de woningen niet meer dan 5 meter bedraagt;
6. De (nok)hoogte van de woningen niet meer dan 8 meter bedraagt.

Ad 1.

Voor een nadere uitwerking van de milieu-planologische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (milieu en archeologie) van deze toelichting. Op basis van dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van voorliggend wijzigingsplan.

Ad 2.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de beëindiging van de huidige bedrijfsbestemming en de omzetting naar een reguliere woonbestemming. De overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze bestemming past beter binnen de bestaande woonomgeving.

Het bestaande woondeel van het boerderijgebouw Heuvel 24 blijft behouden. Ter plekke van het voormalig staldeel is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de karakteristieke kenmerken van een langgevelboerderij worden teruggebracht. Aan de rechterzijde van het perceel wordt een levensloopbestendige woning met een landelijke uitstraling opgericht. Voor de nadere uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting.

Ad 3.

In het Regionaal Woningbouwprogramma, behorende bij de Woonvisie 2012-2022, zijn voor de gemeente Cranendonck 716 woningen (2010-2022) gereserveerd. De toevoeging van 2 woningen kan binnen dit woningbouwcontingent worden gerealiseerd.

Ad 4.

Naast het behoud van het woongedeelte van de bestaande bedrijfswoning Heuvel 24 voorziet de voorliggende ontwikkeling in de toevoeging van een aaneengebouwde woning en de toevoeging van een vrijstaande, levensloopbestendige woning. Er worden derhalve niet meer dan 2 woningen toegevoegd.

Ad 5.

De goothoogte van de woningen bedraagt niet meer dan 5 meter. Dit is gewaarborgd middels de planregels en een aanduiding op de verbeelding.

Ad 6.

De (nok)hoogte van de woningen bedraagt niet meer dan 8 meter. Dit is gewaarborgd middels de planregels en een aanduiding op de verbeelding.

4 Milieu en archeologie

4.1 Bodem

Voor het onderhavige perceel is door M&A Milieuadviesbureau bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 2 april 2015 met kenmerk 215-SHe24-vo-v1, is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen in de bovengrond en het grondwater. De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar zijn. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Cranendonck.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat in verband met de nieuwbouw van de woning en de splitsing van de bestaande woning geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

4.2 Geluid

Voor de onderhavige ontwikkeling is door M&A milieuadviesbureau (rapportnummer 215-SHe24-w1-v1, d.d. 2 april 2015) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Van Sevenbornlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op zowel de nieuwe woning als de afgesplitste woning wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Vanwege de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde zijn maatregelen aan de bron en in de overdrachtsweg overwogen. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet reëel zijn vanuit stedenbouwkundige en / of financiële redenen, dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij de gemeente Cranendonck.

Een hogere waarde is mogelijk omdat de gesplitste woning als vervanging van bestaande bebouwing geldt en de nieuwe woning wordt gerealiseerd als opvulling tussen bestaande bebouwing. De te verlenen hogere waarde bedraagt dan 54 dB voor de nieuwe woning en 52 dB voor de afgesplitste woning. De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 59 dB. Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat de minimale gevelwering 26 dB dient te bedragen. Dit kan in een later stadium, na verlening van de hogere waarde, worden aangetoond middels een akoestisch onderzoek (bepaling gevelwering) conform het Bouwbesluit.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de splitsing van de woning en de toevoeging van een woning niet worden belemmerd uit akoestisch oogpunt, mits een hogere waarde procedure wordt gevolgd bij de gemeente Cranendonck.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze

'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren.

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

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

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

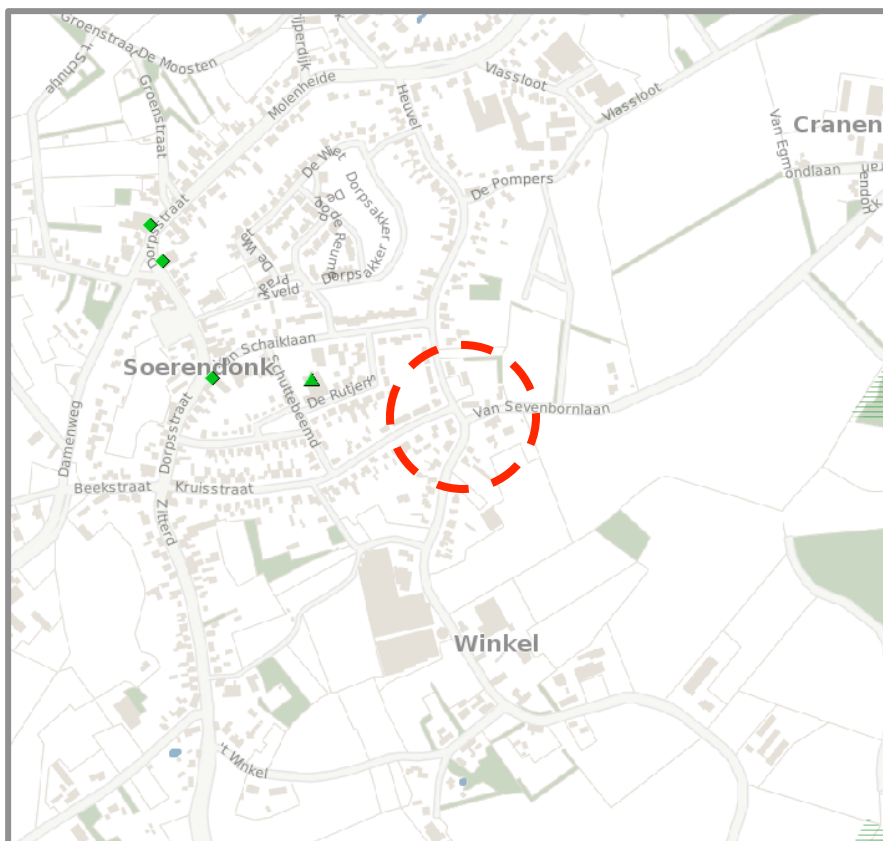
De voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

4.4 Externe veiligheid

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

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De risicokaart Noord-Brabant geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.



Figuur 7: uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Uit de gegevens op de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling te verwachten.

4.5 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water (met name in perioden van regenval) gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Het voorliggend plan maakt de bouw van 2 nieuwe woningen mogelijk. In onderstaande tabellen is de verandering in verhard oppervlak per situatie weergegeven. Bij de bepaling van het verhard oppervlak is niet de bestaande en de te handhaven dienstwoning meegerekend. Deze situatie blijft immers ongewijzigd. Op het perceel Heuvel 24 zal het verhard oppervlak met circa 117m² toenemen.

	Huidig [m ²]	Toekomstig [m ²]
Daken	Circa 299	Circa 416
Verhard terrein	Circa 110	Circa 110
Totaal verhard terrein	Circa 409	Circa 526

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

Echter op basis van het gemeentelijk beleid dient toch voor de volledige toename van het verhard oppervlak berging gerealiseerd te worden.

Uitgaande van een toename van 117m² verhard oppervlak en een geldend afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha komt de rekentool Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) tot de volgende waarden: $T = 10 + 10\% = 5 \text{ m}^3$. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een bergingscapaciteit van 5m³ nodig bij T=10. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten gerealiseerd worden. Op perceel Heuvel 24 is voldoende ruimte voor realisatie van een infiltratievoorziening. Door VersA Bodemadvies BV is een onderzoek uitgevoerd naar de infiltratiemogelijkheden ter plekke van het plangebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de doorlatendheid van de bodem voldoende is voor infiltratie van neerslag water. De vereiste berging boven de GHG is volgens de uitgangspunten van HNO te realiseren met infiltratiekratten van bij voorkeur 25 cm hoog en een oppervlakte van ca. 21 m² (of een krathoogte van maximaal 30 cm over een oppervlakte van minimaal 17 m²). De rapportage, d.d. 24-02-2015 met rapportnummer 15.P004.r01, is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Om wateroverlast bij T=100 te voorkomen zal een overlopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze overloop uitstromen op het trottoir of straat. Deze overloop zal op een laag punt op enige afstand van de woning gesitueerd worden, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woning kan ontstaan.

De exacte dimensionering en situering van de infiltratievoorziening en de technische uitvoering zal in samenspraak met de gemeente uitgevoerd worden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. De daadwerkelijke aanleg van de infiltratievoorziening is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke is afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

In de huidige situatie is in de Heuvel een gemengd rioolstelsel gelegen. Ter plaatse van de Van Sevenbornlaan is drukriolering gelegen, met dien verstande dat nabij de toe te voegen woning geen pompput is gelegen. Het afvalwater van de woningen wordt, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel. Vooralsnog is de intentie om de nieuwe woning eveneens aan te sluiten op het gemengd rioolstelsel in de Heuvel. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In onderling overleg is besloten het definitieve riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp in te dienen bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning. Dit ontwerp dient te voldoen aan de 'Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten'.

Door de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater, de bestaande riolering beschikt echter over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken. Bij de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen.

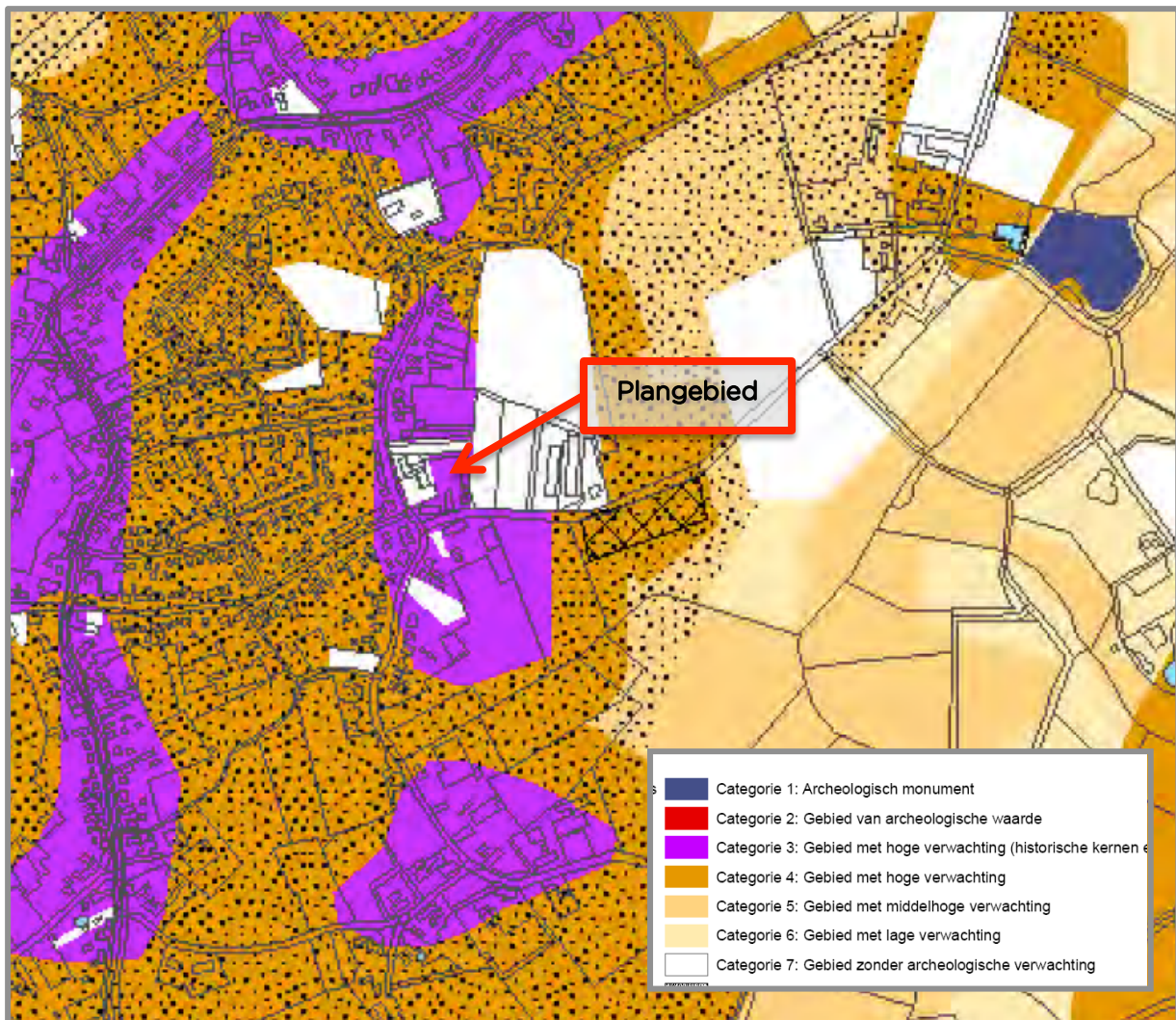
4.6 Archeologie

Ten behoeve van een eerder initiatief welk onder andere voorzag in een woningsplitsing van het boerderijgebouw Heuvel 24 is door Becker & Van de Graaf bv een archeologisch bureau- en veldonderzoek plaatsgevonden. De rapportage d.d. 30-6-2009 is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Tijdens het veldonderzoek zijn destijds geen directe

archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een Laat Middeleeuws erf. Echter, gezien de grotendeels intacte bodem en de ligging van het plangebied in een historische dorpskern kon een eventuele archeologische vindplaats uit de Middeleeuwen niet volledig uitgesloten worden en rechtvaardigen een hoge archeologische verwachting. Op basis van het in 2009 geldend beleid, werd toen geadviseerd om in die delen waar dieper dan 50 cm -mv en met een oppervlak van meer dan 100 m² verstoord zou gaan worden, een inventariserend en waarden archeologisch vooronderzoek uit te voeren. Echter, in 2011 is door de gemeente Cranendonck nieuw beleid vastgesteld aangaande archeologie. Op basis van dit beleid geldt voor gebieden met een hoge archeologische waarden een verstoringsvrije oppervlakte van 250 m². Het advies uit het voornoemd bureau- en veldonderzoek om bij een oppervlak van meer dan 100 m² nader onderzoek uit te voeren, is hierdoor achterhaald.

Het “Beleidsplan Archeologische monumentenzorg” beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit. Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen. Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

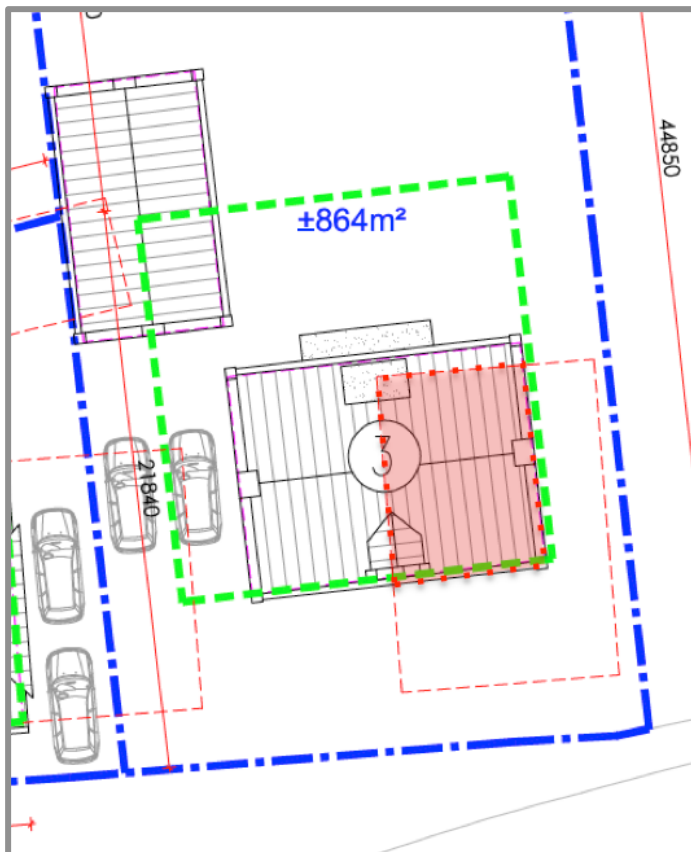
Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in het gebied “Categorie 3: gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern” (zie figuur 8). Het gaat in deze gebieden om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250m² en dieper gaan dan 0,3 m -mv.



Figuur 8: uitsnede archeologische beleidskaart

Voorliggende ontwikkeling voorziet onder meer in de sloop van het staldeel van de bestaande boerderijwoning Heuvel 24. Op de bestaande fundamenteën van dit deel wordt een nieuwe woning gerealiseerd waarbij de karakteristieke kenmerken van een langgevelboerderij worden teruggebracht. De totale frontbreedte zal overigens iets afnemen ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing.

Aan de noordzijde van het perceel wordt een nieuw bouwvlak geprojecteerd ten behoeve van de realisatie van één levensloopbestendige woning. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van 174m². Echter, een gedeelte van de oude en te slopen bebouwing overlapt het nieuwe bouwvlak. Voor deze 50m² kan gesteld worden dat de bodemprofiel reeds is verstoord. Er is derhalve sprake van een bouwvlaktoename van 124m². Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 9.



Figuur 9: situatie overlap oude en nieuwe bebouwing

Ingevolge de planregels mogen de bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 90m².

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen binnen de toegestane maat van 250m² (124 + 90 = 214) blijven. Verder archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling zal volledigheidshalve de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' worden opgenomen. Voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling maar ook eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn het behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem voldoende veiliggesteld.

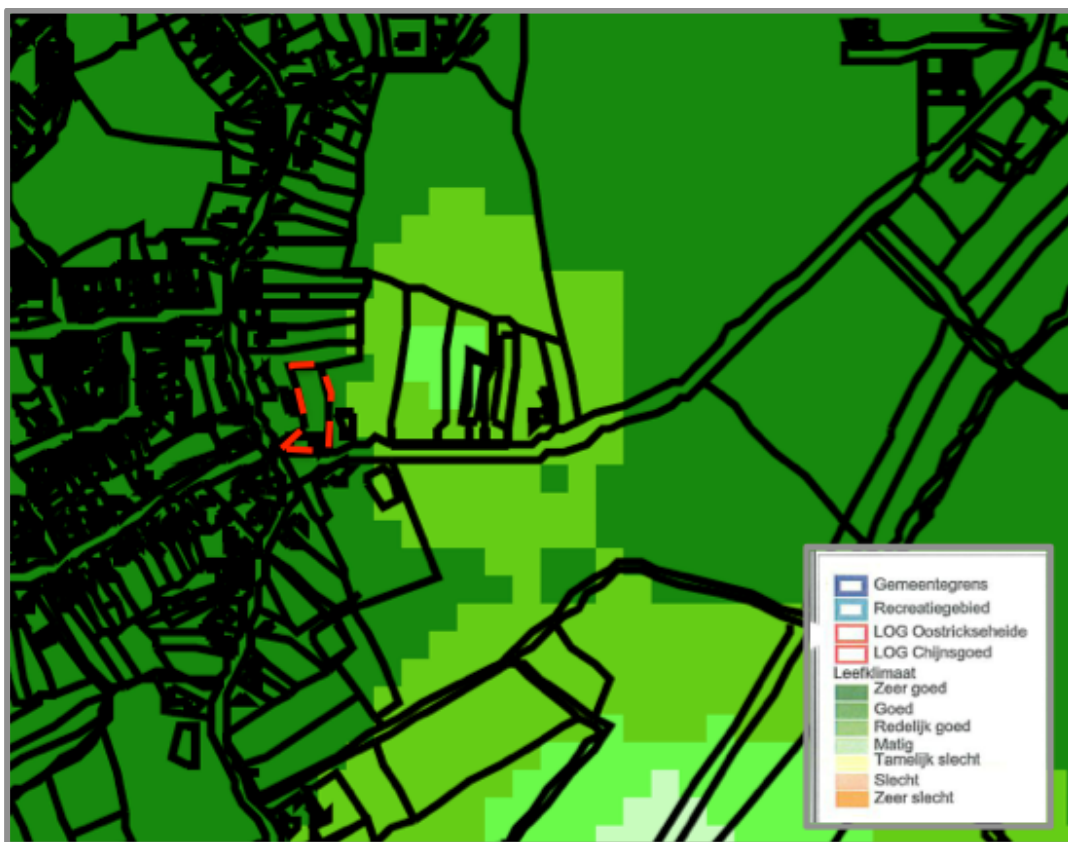
4.7 Hinderlijke bedrijvigheid

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

4.7.1 Geurhinder

Er zijn hierbij twee partijen: enerzijds het bedrijf en anderzijds toekomstige bewoners van de woningen. Bij de beoordeling wordt daarom rekening gehouden met een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd (belang toekomstige bewoners) en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad (belangen omliggende bedrijven).

In het recente verleden was ten oosten (Van Sevenbornlaan 2) van het plangebied een veehouderij gevestigd. Deze veehouderij is zowel planologisch, vergunningstechnisch als feitelijk volledig beëindigd. Bij de vaststelling van de “Geurverordening Geurhinder en Veehouderij” van de gemeente Cranendonck (vastgesteld april 2008) is echter nog rekening gehouden met de invloedssfeer van dit bedrijf. Uit de kaart behorende bij de geurverordening blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed leefklimaat. Des te meer zal dat zijn nu de veehouderij aan de Van Sevenbornlaan 2 is beëindigd.



Figuur 10: uitsnede kaart Geurverordening Geurhinder en veehouderij

4.7.2 Bedrijvigheid 't Winkel 39

In de directe omgeving van het plangebied is aan 't Winkel 39 een graszoden bedrijf gelegen. Dit bedrijf heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - cultuurtechnisch bedrijf'. Op basis van de bijbehorende regels is hier een cultuurtechnische afdeling toegestaan, gericht op aanleg en onderhoud van sportvelden (o.m. met kunstgras). Er is in de huidige situatie geen sprake van het houden van dieren maar op basis van het geldende bestemmingsplan is dat in beginsel wel mogelijk. Echter, de belemmeringen vanuit de bestaande woning Van Sevenbornlaan 2a is reeds zodanig dat het bedrijf niet alsnog binnen de vaste geurcontour van 50 meter rondom het bedrijfsperceel een emissiepunt kan oprichten, c.q. bedrijfsmatig dieren kan houden.

De voorgevel van de bestaande woning Van Sevenbornlaan 2a is gelegen op een afstand van circa 18 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijf aan 't Winkel 39. De voorgevel van nieuwe woning wordt op een afstand van circa 20 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijf gesitueerd. De bestaande woning aan de Van Sevenbornlaan 2a is derhalve maatgevend voor het bedrijf aan 't Winkel 39. Het voorliggend initiatief brengt geen extra beperkingen met zich mee voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het graszoden bedrijf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door M&A Milieuadvies een akoestisch onderzoek (industrielawaai) uitgevoerd voor het bedrijf aan 't Winkel 39. In het onderzoek is de geluidsinvloed van de activiteiten op de omgeving (geluidgevoelige bestemmingen) beschreven en berekend. De betreffende rapportage (d.d. 24 april 2015, kenmerk 215-SHe24-il-v1) is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie overal kan worden voldaan aan de normering voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. In de nachtperiode kan niet worden voldaan aan de normering voor het maximale geluidsniveau. De overschrijdingen worden veroorzaakt door de rijbewegingen met vrachtwagens. Dit betekent dat formeel gezien deze rijbewegingen alleen als incidentele bedrijfssituatie kunnen worden toegestaan. Dit komt overeen met de huidige bedrijfssituatie. Volledigheidshalve wordt nogmaals vermeld dat de bestaande woning aan de Van Sevenbornlaan hierin reeds maatgevend is voor het bedrijf.

Op basis van het onderzoek kan worden gesteld dat uit het oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van Roefs Graszoden in de maximale bedrijfssituatie ter plaatse van de nieuwe woning op het perceel Heuvel 24 als goed betiteld kan worden. De tuin / terras van de woningen bevinden zich opzichte van het bedrijf aan de achterzijde, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.7.3 Overige bedrijvigheid

De bedrijfsbestemming aan de bijbehorende bedrijfsactiviteiten van de locatie Heuvel 24 te Soerendonk worden middels voorliggend wijzigingsplan beëindigd en gewijzigd in een woonbestemming.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen welke een belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling. De bedrijven op het bedrijventerrein Molenheide zijn op een zodanig ruime afstand gelegen dat hiervan geen hindercontouren over het plangebied zijn gelegen en deze dus geen belemmering vormen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

4.8 Natuur, flora en fauna

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden.

Het plangebied is niet gelegen in de GHS maar in een bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is evenmin gelegen in gebied dat is aangewezen als vogel- of habitatrichtlijngebied.

In het kader van de Flora- en faunawet moet inzicht worden geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 214-SSE-nw-v1, d.d. 13-02-2014) een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het literatuuronderzoek van de inventarisatie bleek dat in het gebied mogelijk beschermde flora en fauna voorkomen. Daarom is op 5 februari 2014 een veldonderzoek uitgevoerd. Daarbij is het gebied rondom het terrein, tot afstand van 200 m, rastermatig verkend.

Tijdens het veldonderzoek zijn op het perceel geen waarnemingen gedaan van schaarse, beschermde en bedreigde soorten noch van beschermde vegetatie. Wel zijn een aantal inheemse soorten (Merel, Huismus, Koolmees, Roodborst, Vink, Groenling) waargenomen. Er is ook speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten, zoals uitwerpselen en achtergelaten nestmateriaal. Hierbij is ook aandacht besteed aan weide- of struweelvogelsoorten. Deze kunnen in de omgeving (vooral op grasland) mogelijk voorkomen. Ook is gekeken naar eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen of uilen in de omgeving van het perceel en in de bebouwing op het perceel. De bebouwing op het perceel is onderzocht op de aanwezigheid van nestkasten voor o.a. uilen en op verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook in deze bebouwing zijn geen kenmerken aangetroffen dat genoemde soorten aanwezig zijn geweest.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek gelden er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling.

5 Wijzigingsplan

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Toelichting op regels

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

Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Begrippen (artikel 1):

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

Wijze van meten (artikel 2):

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

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

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

- Bestemmingsomschrijving:
Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.
- Bouwregels:
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.
- Afwijken van de bouwregels:
Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.
- Specifieke gebruiksregels:
Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.

– Afwijken van de gebruiksregels:

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

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Wonen (artikel 3):

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

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 4)

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Bij rechte mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m²; bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

In de overige gevallen mag enkel, conform de primaire bestemming, worden gebouwd indien voldoende vast is komen te staan dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5):

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

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 6):

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

Slotregel (artikel 7):

Dit artikel geeft de titel van het wijzigingsplan aan.

5.3 Toelichting op verbeelding

Op de verbeelding is, met bijbehorende verklaringen, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemming en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen met daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 5 en 8 meter). De oorspronkelijke boerderijwoning Heuvel 24 is voorzien van een aanduiding welke aangeeft dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

- Waterschap de Dommel
- Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft in haar reactie van d.d. 17 oktober 2014 aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap De Dommel merkt op dat het wijzigingsplan er redelijk compleet en goed uitziet maar ziet twee onderwerpen graag verder uitgewerkt:

1. Huidige en toekomstige situatie riolering;
2. Grondwaterstanden.

Voor wat betreft de situatie m.b.t. de riolering wordt opgemerkt dat in de huidige situatie in de Heuvel een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ter plaatse van de Van Sevenbornlaan is een drukriolering gelegen, echter ter hoogte van de nieuwe woning is geen pompput gesitueerd. Vooralsnog is het idee dat de nieuwe woning aan de Van Sevenbornlaan aangesloten zal worden op het gemengd rioolstelsel in de Heuvel. In overleg met de gemeente Cranendonck is besloten om de definitieve keuze te maken bij de uiteindelijke aanvraag Omgevingsvergunning.

Voor wat betreft de grondwaterstanden is door VersA Bodemadvies BV een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de infiltratiemogelijkheden en de grondwaterstanden. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de waterparagraaf.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerp wijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 13 augustus 2015 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage

1. Bodemonderzoek

2. Wegverkeerslawaaï

3. Onderbouwing infiltratiemogelijkheden

4. Archeologie

5. Industrielawaai

6. quickscan Flora en Fauna