

WIJZIGINGSPLAN
KOM SOERENDONK,
WIJZIGING DORPSSTRAAT 10
GEMEENTE CRANENDONCK
NL.IMRO.1706.WPSRD6023-ONT1

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns

november 2023

INHOUD

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel.....	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
	Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'	8
1.5	Bestaande situatie	9
2.	BEOOGDE SITUATIE	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Stedenbouwkundige aspecten	11
2.3	Beeldkwaliteit.....	12
2.4	Parkeren en ontsluiting	13
3.	BELEIDSKADER.....	14
3.1	Rijksbeleid	14
	3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
	3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid.....	15
	3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
	3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
	3.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Soerendonck'	18
	3.3.2 Visie Cranendonck 2009-2024.....	20
	3.3.3 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	21
	3.3.4 Woonvisie 2018-2030	21
	3.3.5 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	22
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN.....	24
4.1	Natuur en ecologie.....	24
	4.1.1 Inleiding.....	24
	4.1.2 Gebiedsbescherming.....	24
4.2	Archeologie	27
	4.2.1 Verdrag van Valletta	27
	4.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg	27
	4.2.3 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	27
4.3	Cultuurhistorie.....	28
4.4	Water	29
	4.4.1 Inleiding.....	29
	4.4.2 Relevant beleid.....	30
	4.4.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	33
4.5	Geurhinder en veehouderij	35
	4.5.1 Inleiding.....	35

4.5.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	35
4.5.3	Woon- en leefklimaat	35
4.5.4	Belangenafweging	36
4.6	Gezondheid	36
4.6.1	Beleidskader	36
4.7	Bedrijven en milieuzonering	38
4.7.1	Inleiding	38
4.7.2	Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied	38
4.7.3	Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied.	38
4.8	Wegverkeerslawaaï	38
4.9	Luchtkwaliteit	39
4.9.1	Inleiding	39
4.9.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	40
4.9.3	Blootstelling aan verontreiniging	40
4.10	Bodem	42
4.11	Externe veiligheid	43
4.11.1	Inleiding	43
4.11.2	Risico's	44
4.11.3	Beleidskader	44
4.11.4	Beoordeling plangebied	45
4.12	Besluit milieueffectrapportage	46
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Algemene toelichting verbeelding	47
5.3	Algemene toelichting regels	47
6.	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.	PROCEDURE	49
7.1	Procedure	49
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	49

BIJLAGEN

1. Flora en faunaonderzoek
2. Stikstofonderzoek
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Bodemonderzoek
5. Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

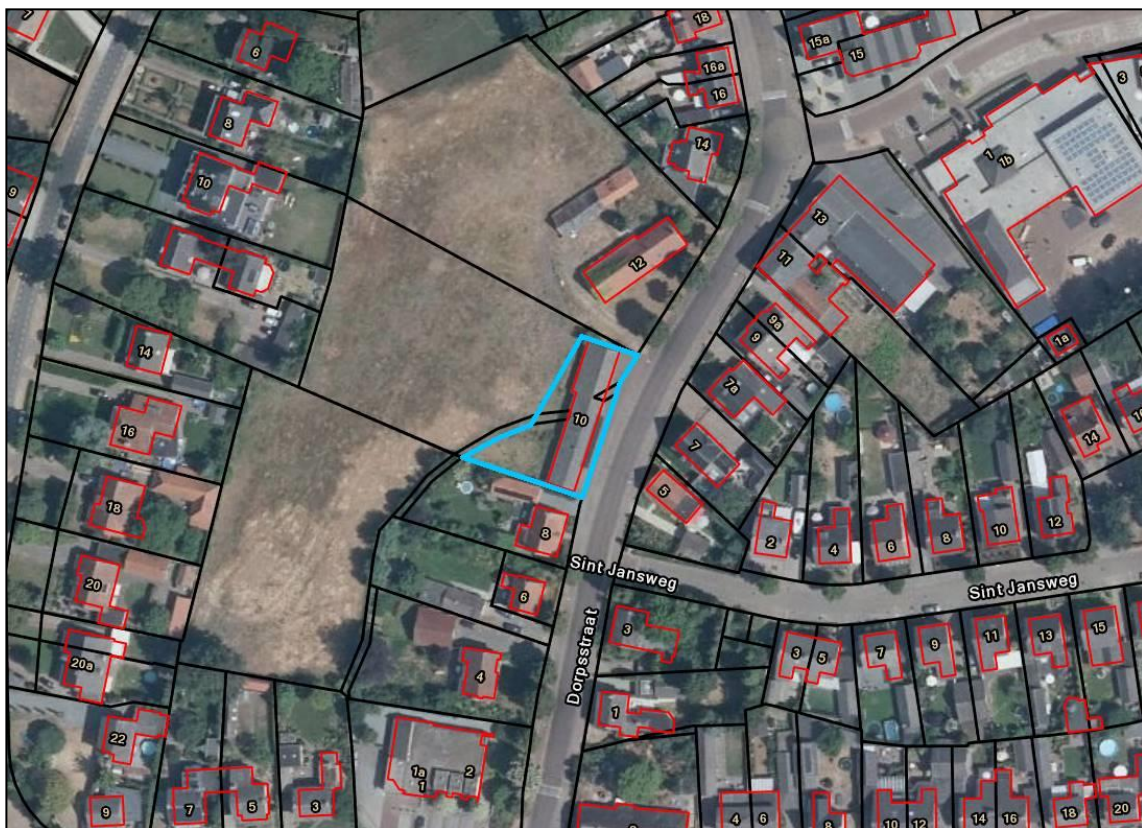
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het plangebied, gelegen aan de Dorpsstraat 10 te Soerendonk, te herontwikkelen van bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie voor de oprichting van een vrijstaande woning.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Derhalve is het wijzigingsplan 'Kom Soerendonk, wijziging Dorpsstraat 10' opgesteld. Het wijzigingsplan 'Kom Soerendonk, wijziging Dorpsstraat 10' bestaat uit onderhavige toelichting met bijlagen, regels en een verbeelding.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan betreft het perceel aan Dorpsstraat 10 te Soerendonk. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid.



Figuur 1: Ligging plangebied aan Dorpsstraat 10

De begrenzing van het plangebied is bepaald door de ligging van de gebiedsaanduiding 'wetgeviingszone – wijzigingsgebied 1' op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'.

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen Soerendonk, sectie B, nummers 2721, 2720, en 2859 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 742 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

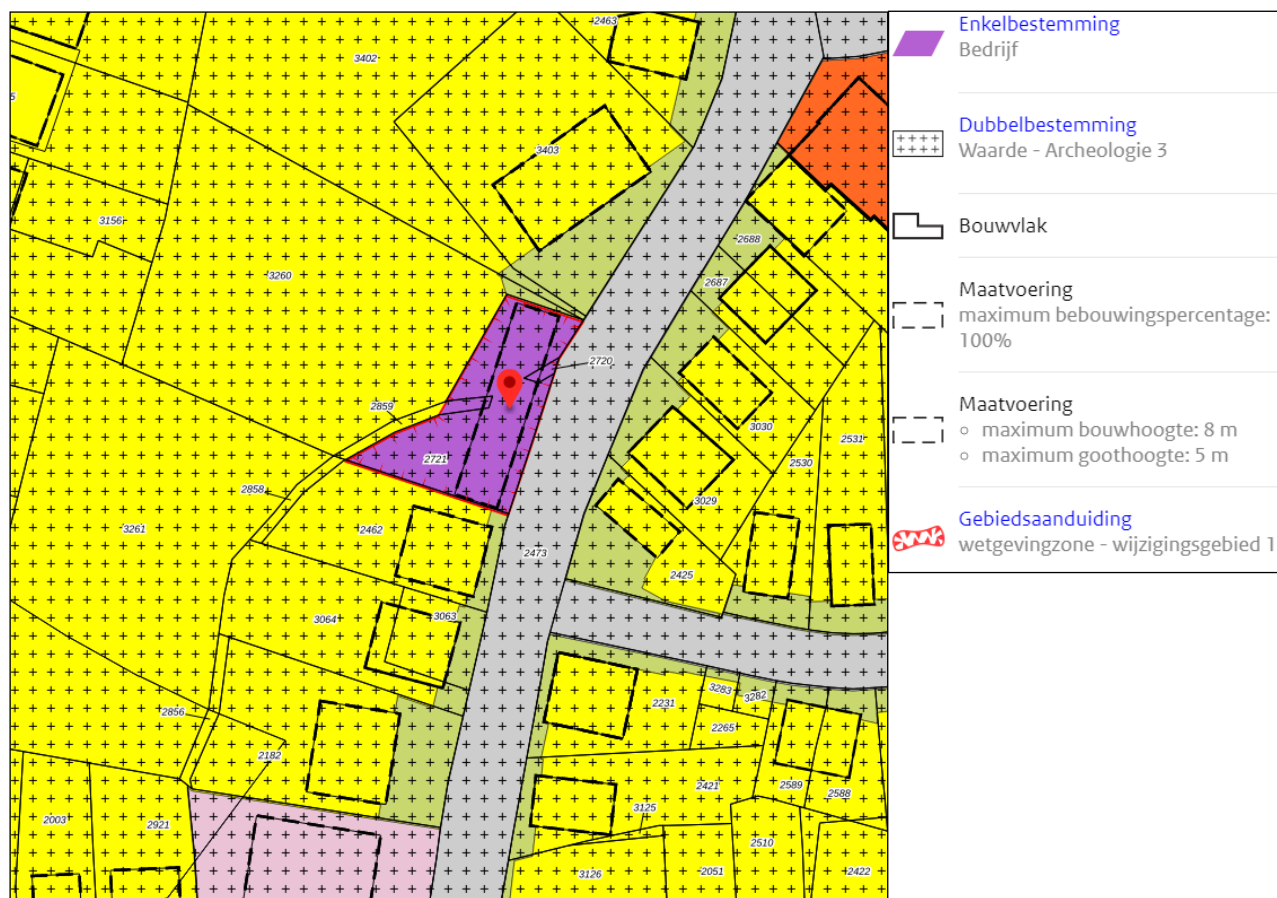
1.3 Doel

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied om de oprichting van een vrijstaande woning conform de wijzigingsbevoegdheid artikel 29.2 van de planregels, mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 december 2016. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse is een bouwvlak aangeduid met een maximum bebouwingspercentage 100% en een maximum bouwhoogte 8 meter en maximum goothoogte 5 meter. Daarnaast is het plangebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het als zodanig aangeduide wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ten behoeve van de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen. De voorwaarden voor deze wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in artikel 29.2 van het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 3.3 van onderhavige toelichting wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze voorwaarden.

Onderstaand is de verbeelding uit het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 3; Bestemmingsplan Kom Soerendonk

Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is vastgesteld op 17 november 2020. met dit bestemmingsplan is het begrip 'Woning' toegevoegd. Het doel van het bestemmingsplan is om te voorkomen dat andere woonvormen dan het bewonen van woningen door een huishouden, bijvoorbeeld kamerbewoning, niet bij recht toe te staan. Bijzondere woonvormen kunnen namelijk gevolgen hebben voor de omgeving, bijvoorbeeld doordat een groter aantal personen in één woning woont of doordat de parkeerdruk toeneemt. Met onderhavig wijzigingsplan worden geen bijzondere woonvormen toegepast.

1.5 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 10 in het centrum van Soerendonk. De Dorpsstraat is de van oudsher belangrijkste ontsluitingsweg en doorgaande weg door de kern. De kerk en de centrumvoorzieningen zijn aan deze weg gelegen. Binnen het plangebied is een bedrijfsgebouw gelegen dat in het verleden in gebruik is geweest als boerenbondgebouw. Het betreft een eenvoudig gemetseld gebouw met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 5 meter dat in drie tijdspannen (1928, 1931 en 1955) is opgetrokken. Het gebouw is met de lange zijde over een lengte van 38 meter aan de weg gesitueerd en kent een oppervlakte van circa 300 m². Het gebouw is aan de voorzijde voorzien van een laad en los bordes met een luifeloverkapping. Opvallend is de ligging direct tegen de zuidgrens en de noordgrens van het plangebied. Er bestaan dan ook geen directe mogelijkheden om aan de achterzijde van het gebouw te komen anders dan door het gebouw heen. De gronden achter het bedrijfsgebouw zijn onbebouwd en zijn in gebruik als weiland. Het pand voldoet op geen enkele manier aan de huidige bouweisen. Hierdoor zijn deze niet toekomstbestendig te transformeren naar een andere functie. Het pand is dan ook aan het verloederen in de huidige situatie.

Navolgende figuren geven een impressie van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 4: Impressie huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

De Dorpsstraat ter hoogte van het plangebied betreft een doorgaande weg met aan beide zijden voornamelijk woonfuncties met enkele horeca-, maatschappelijke- en bedrijfsfuncties. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Aan de noordzijde is een historische langgevelboerderij gelegen. De woningen zijn overwegend opgericht als woningen bestaande uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. In navolgende figuur is een sfeerimpressie van de bebouwing in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 5: Sfeerimpressie bebouwing in omgeving van het plangebied (Bron: Google Street-view)

2. BEOOGDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Beoogd wordt de bedrijfslocatie Dorpsstraat 10 te Soerendonk te herontwikkelen tot een burgerwoonlocatie ten behoeve van de oprichting van één vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouw. De Dorpsstraat betreft een historische lintbebouwing met nog enkele historische gebouwen (boerderijen). Op de locatie ten noorden van het plangebied is een historische boerderij gelegen. Voor het overige is ter plaatse vooral sprake van 'nieuwbouwwoningen' uit de jaren 60, 70 en 80 van de vorige eeuw.

2.2 Stedenbouwkundige aspecten

Binnen het plangebied wordt een vrijstaande woning voorzien, welke stedenbouwkundig ingepast dient te worden. Ten noorden van het plangebied is een historische boerderij gelegen, welke als gemeentelijk monument is aangewezen. In verband met de ligging van deze historische en monumentale boerderij direct ten noorden van het plangebied, is er voor gekozen om de voorgevellijn van de beoogde vrijstaande woning enigszins naar achteren te situeren. Door deze verspringing van de voorgevellijn zal er een duidelijke zichtlijn richting de monumentale boerderij ontstaan vanuit de Dorpsstraat richting de kerk van Soerendonk. Daarnaast zal er ook een grotere open ruimte ontstaan tussen de nieuw te realiseren woning en de monumentale boerderij. De boerderij wordt daarmee beter beleefbaar. Om de beoogde woning stedenbouwkundig in te passen en een relatie te behouden met de naastgelegen monumentale boerderij, is het gewenst om de woning niet te veel af te laten wijken van deze stijl en typologie. Om de woning ook aan de achterkant te kunnen ontsluiten zal er aan beide zijden van de woning ruimte vrij gelaten worden voor een inrit.

Onderstaand is een schets opgenomen met de nieuwe woning en de visuele aspecten van het in te richten plangebied. De zichtlijn naar de noordelijk gelegen monumentale boerderij is hierbij zichtbaar gemaakt.



Figuur 6: Stedenbouwkundige schets beoogde situatie Dorpsstraat 10 Soerendonk

2.3 Beeldkwaliteit

Voor het behoud van de beeldkwaliteit in de Dorpsstraat zal er gezien de bouwtypologie een relatie moeten zijn met de omgeving. Er zal aansluiting gevonden moeten worden met de omliggende woningen, zoals die ten zuiden en ten noorden (o.a. de historische langgevelboerderij) van de locatie.

- *Er is een duidelijk verschil in korrelgrootte van de bouwvolumes. Het hoofdgebouw staat aan de straat en is georiënteerd met de lange gevel aan het lint. De bijgebouwen op de kavel liggen achter de rooilijn van het hoofdvolume.*
- *De nieuwe woning heeft een landelijke typologie van één tot anderhalve bouwlaag (maximale goothoogte 4,50 meter) en een fors zadeldak al of niet voorzien van wolfseinden.*
- *Bijgebouwen kennen maximaal één bouwlaag met een kap, ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Voor de maximale oppervlakte van de bijgebouwen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'.*
- *Geveldetailing is qua opbouw asymmetrisch refererend aan een langgevelboerderij.*
- *Het dak is gedekt met gebakken pannen, leien of (deels)snijriet.*
- *Er kan zowel historiserend gebouwd worden maar het mag ook een moderne variant hiervan betreffen. Een moderne interpretatie van een traditionele langgevelboerderij is mogelijk.*
- *Middels de erfbeplanting wordt er samenhang gebracht in het ensemble van gebouwen en wordt het erf ingepast in het omliggende landschap.*
- *Toepassing van een gebiedseigen erfbeplanting. De voortuin en zijdelingse erfgrenzen worden begrensd door: hagen desgewenst zijn opgaande bomen in de voortuin passend.*

De achterzijde en de zijziden van het erf dient te worden ingepast met losse hagen, houtwallen en/of bomenrijen. Daarbij dienen gebiedseigen soorten als eik, berk, sleedoorn, meidoorn, vuilboom etc. gebruikt te worden. Ook hier is ruimte voor een passende invulling met bijvoorbeeld een hoogstamboomgaard.

Onderstaand zijn een aantal schetsen opgenomen van de geplande woningbouw op de locatie. De nieuwbouwplannen zijn reeds beoordeeld door de welstandcommissie. De vormgeving en de contouren zijn reeds akkoord bevonden door de welstandcommissie.



Figuur 7: Beoogde beeldkwaliteit

2.4 Parkeren en ontsluiting

De nieuw op te richten woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Dorpsstraat middels een eigen inrit. Hiervoor hoeft geen nieuwe duiker te worden aangelegd. Uitgangspunt bij de realisatie van de woning is dat wordt voorzien in minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er behoeven geen transporten meer plaats te vinden t.b.v. bedrijvigheid in het boerenbondsgebouw. Dit betreft vooral een afname van vrachtverkeer. Het aantal personenauto's zal eveneens afnemen als gevolg van de bestemmingsplanmatige omzetting naar een woning.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het is 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. Het doel van deze ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeterd door onderhavig plan. Een bedrijf tussen de woonbestemmingen wordt beëindigd.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook Interim omgevingsverordening genoemd, is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels die betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen zijn samengevoegd in een Verordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de

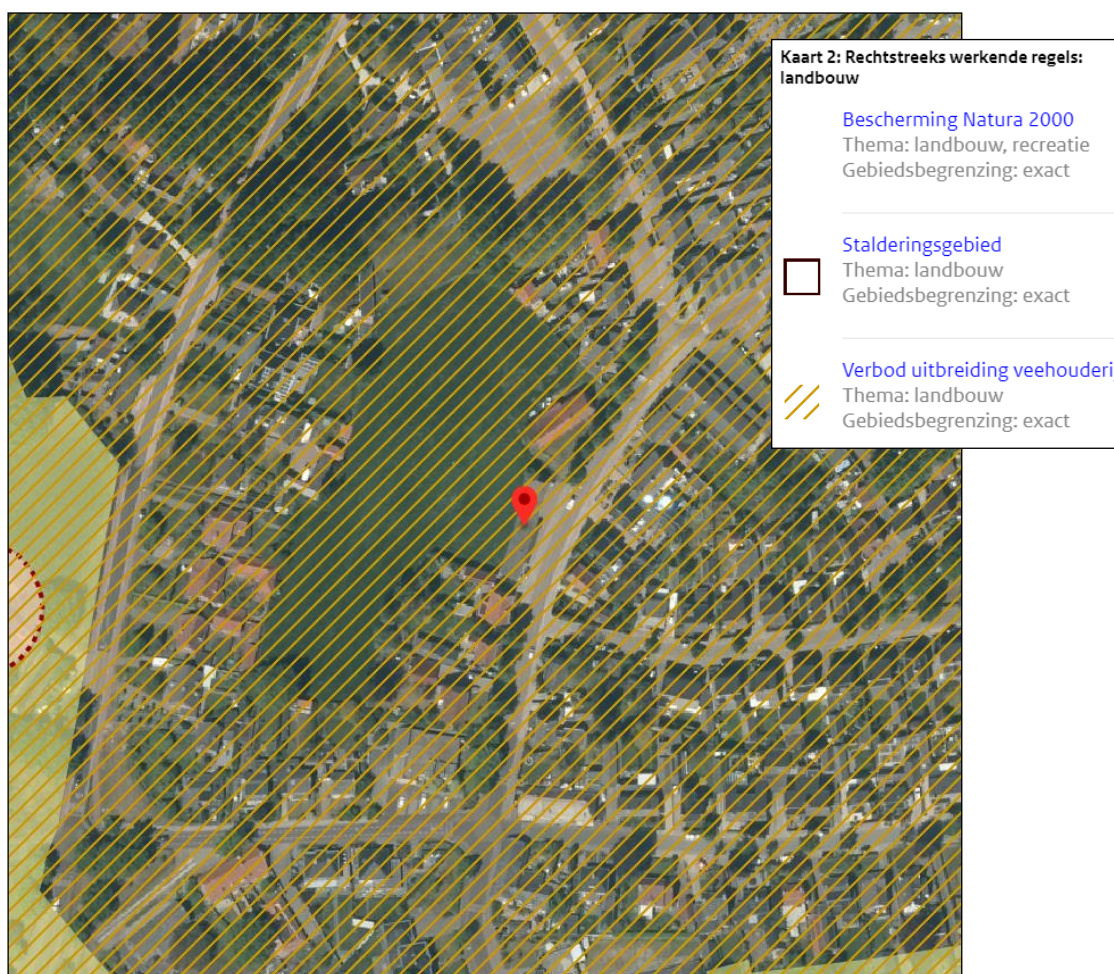
omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in de Interim omgevingsverordening

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen een landelijke kern. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 8: Ligging plangebied in de Interim Omgevingsverordening Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed



Figuur 9: Ligging plangebied in de Interim omgevingsverordening Kaart 2: Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een Landelijke kern met de aanduiding verstedelijking. Binnen het als zodanig aangewezen gebied is de gemeente in het algemeen vrij, mits passend in regionale afspraken, om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

De initiatieflocatie is tevens aangeduid als stalderingsgebied. Voor onderhavige ontwikkeling heeft deze aanduiding geen belang. De initiatieflocatie is niet aangeduid op de overige themakaarten in de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen een Stedelijk gebied en bevat onderbouwing dat:

- a. De ontwikkeling past binnen regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

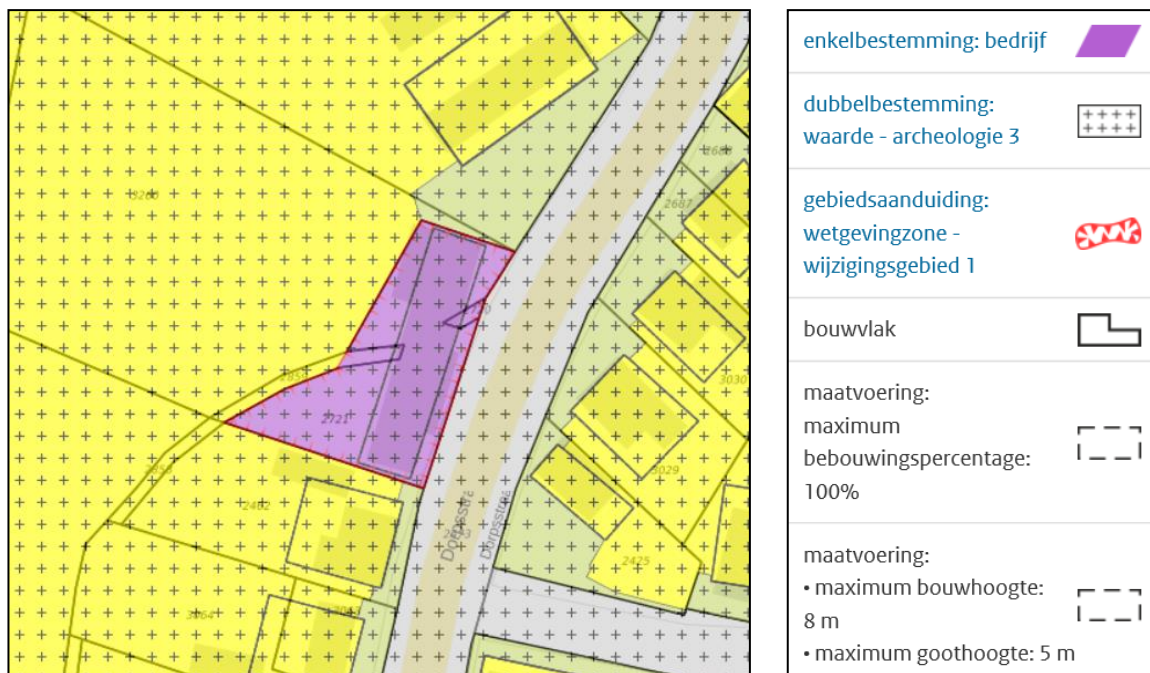
- b. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De ontwikkeling van een woning ter plaatse van de thans vigerende bedrijfsbestemming kan beschouwd worden als een duurzame stedelijke ontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is aangegeven dat de nieuw te realiseren woningen die mogelijk zijn op basis van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd. De beoogde ontwikkeling voldoet dan ook aan artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 december 2016. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse is een bouwvlak aangeduid met een maximum bebouwingspercentage 100% en een maximum bouwhoogte 8 meter en maximum goothoogte 5 meter. Daarnaast is het plangebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1'. Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijven in de kom' zoals opgenomen in bijlage 2;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding:*
 1. *'bedrijfswoning': een bedrijfswoning, al dan niet met aan-huis-verbonden beroep;*
 2. *'specifieke vorm van bedrijf - autoschadeherstelbedrijf': een autoschadeherstelbedrijf;*
- c. *ondergeschikte, al dan niet productiegebonden detailhandel;*
- d. *groenvoorzieningen;*
- e. *voorzieningen van algemeen nut;*
- f. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*

met de daarbij behorende:

- g. *erven en terreinen;*
- h. *verkeer- en parkeervoorzieningen.*

Het plangebied is tevens aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. In artikel 29.1 van de bestemmingsplanregels zijn regels ten aanzien van deze gebiedsaanduiding opgenomen. Navolgend zijn deze regels overgenomen en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ten behoeve van de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen, 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 niet-woonactiviteit ter plaatse is beëindigd. Het huidige bedrijfsgebouw is ook ongeschikt voor de bestemmingsplanmatige niet-woonactiviteit. De aanwezige bebouwing is ook niet te transformeren naar een woonbestemming. De huidige bebouwing wordt dan ook gesloopt. Ter plaatse wordt 1 woning beoogd. Voortzetting van de bedrijfsmatige activiteiten is dan ook niet meer mogelijk.
- b. *het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;*

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting is aangetoond dat het gebruik voor wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is en een verbetering betekent voor het leefmilieu.
- c. *sprake is van een goed woon- en leefklimaat;*

In paragraaf 4.5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- d. *voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;*

In paragraaf 4.8 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.
- e. *aangetoond is dat geen beschermde flora en/of fauna wordt aangetast;*

In paragraaf 4.1 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat geen beschermde flora en fauna wordt aangetast.
- f. *het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;*

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

- g. *de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;*
In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting is aangetoond dat de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.
- h. *de realisatie van de nieuwe woning(en) past binnen de regionale woningbouw-programmering;*
In de toelichting van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is aangegeven dat de nieuw te realiseren woning(en) die mogelijk zijn op basis van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk', door de gemeente Cranendonck zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd. De beoogde woning past dan ook binnen de regionale woningbouw-programmering.
- i. *de woning(en) 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 4.4 van onderhavige toelichting is toegelicht hoe in de toekomstige situatie wordt omgegaan met het hemelwater dat valt op de verharding binnen het plangebied.
- j. *de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.*
In de regels van onderhavig wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing.

De mogelijkheid tot de oprichting van een vrijstaande woning middels de toevoeging van een bouwvlak ter plaatse van het plangebied wordt gerealiseerd met de gebruikmaking van bovenstaande wijzigingsbevoegdheid. Om de bestemmingsplan wijziging daadwerkelijk mogelijk te maken is het onderhavig wijzigingsplan 'Kom Soerendonk, Dorpsstraat 10' opgesteld.

3.3.2 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 eigen 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 omzetting van een niet-functionele bedrijfsbestemming in de kern naar een woonbestemming wordt er een passende functie aan de locatie gegeven. Het type woning sluit aan bij het type woningen in de omgeving. De leefbaarheid van de kern wordt hierdoor versterkt.

3.3.3 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.”

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een woning in het centrum van Soerendonk. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De nieuw te realiseren woning is in dat kader dan ook al opgenomen in het woningbouwprogramma. De beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van de ‘Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck’.

3.3.4 Woonvisie 2018-2030

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2018 de Woonvisie 2018- 2030 vastgesteld. De woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2018-2030. De centrale ambities voor Cranendonck in de periode 2018-2030 zijn als volgt geformuleerd:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.

- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

Actualisatie Woonvisie

Op 25 april 2023 heeft de gemeenteraad de 'Actualisatie Woonvisie Gemeente Cranendonck' vastgesteld. Aanleiding is de gewijzigde woningmarkt. De woningnood is inmiddels erg hoog en het Rijk heeft weer de regie op de volkshuisvesting en woningbouw genomen. Dit is door vertaald in nationale prestatieafspraken en regionale woondeals. Daarmee moet de woningbouwproductie vergroot worden. Twee derde van de nieuwbouwwoningen moet vallen binnen het betaalbare segment: sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop.

De ambities van het Rijk zijn doorvertaald in de actualisatie van de woonvisie. Er is een woningbouwprogramma opgenomen met percentages voor prijsklassen en woningtypen. Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat namelijk een sterke behoefte aan appartementen, nultredenwoningen en andere kleinere woningtypen.

Doelgroepenverordening

Om te kunnen sturen op sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen heeft de gemeenteraad in 2022 de Doelgroepenverordening Cranendonck 2022 vastgesteld. Hierin zijn de prijsgrenzen van deze woningen vastgelegd en is bepaald voor welke doelgroepen de woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de verschillende categorieën woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en kan alleen worden toegepast als dat in het bestemmingsplan of exploitatieplan wordt vastgelegd.

Toets

Met onderhavige ontwikkeling wordt een niet functioneel en bouwkundig slecht bedrijfspand gesloopt en wordt ter plaatse één vrijstaande woning gerealiseerd. Hiermee wordt, zij het in beperkte mate, ingespeeld op de vraag naar nieuwe woningen in Soerendonk. De doorstroming binnen de kern Soerendonk wordt hierdoor bevorderd.

3.3.5 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een 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 in 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 vrijstaande woningen in de kernen. Deze ontwikkeling ziet toe op een transformatie van een bestaande bedrijfsfunctie naar een vrijstaande burgerwoning en past hiermee binnen de woningbehoefte op (middel) lange termijn.

2. Ruimtelijke kwaliteit.

Het saneren van een oud bedrijfsgebouw en de transformatie naar één hoogwaardige grondgebonden woonbestemming is passend binnen het straatbeeld en garandeert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand.

Het bestaande bedrijfspand staat voor het grootste deel leeg en is niet functioneel voor de huidige moderne bedrijven. Transformatie voorkomt verrommeling en leegstand.

4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen.

Het betreft een ontwikkeling van één vrijstaande woning. Er is daarmee geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Wel levert de ontwikkeling een extra woning in de kern waardoor leegstand van een bedrijfspand wordt voorkomen.

5. Bijdrage aan sociale cohesie.

Sociale cohesie wordt in de beleidsnota Omdenken beschreven als 'het stimuleren van ontmoeten en delen'. De beoogde woning betreft een nieuwe woning in de kern in de directe nabijheid van centrumfuncties. De omzetting draagt daardoor bij aan de sociale cohesie.

6. Bijdrage aan duurzaamheid.

De bestaande bedrijfsbebouwing is op een traditionele wijze gebouwd en voldoet niet aan de thans geldende eisen voor wat bijvoorbeeld betreft maatvoering voor bedrijfsgebouwen, parkeerbehoefte, en isolatie. Het gebouw is dan ook slechts met hoge kosten functioneel te maken. Gelet op de geringe bruikbaarheid van het gebouw voor moderne bedrijven is een renovatie van het gebouw niet te verantwoorden. De nieuw te realiseren woning zal voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en energieneutraal worden gerealiseerd.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1 Natuur en ecologie

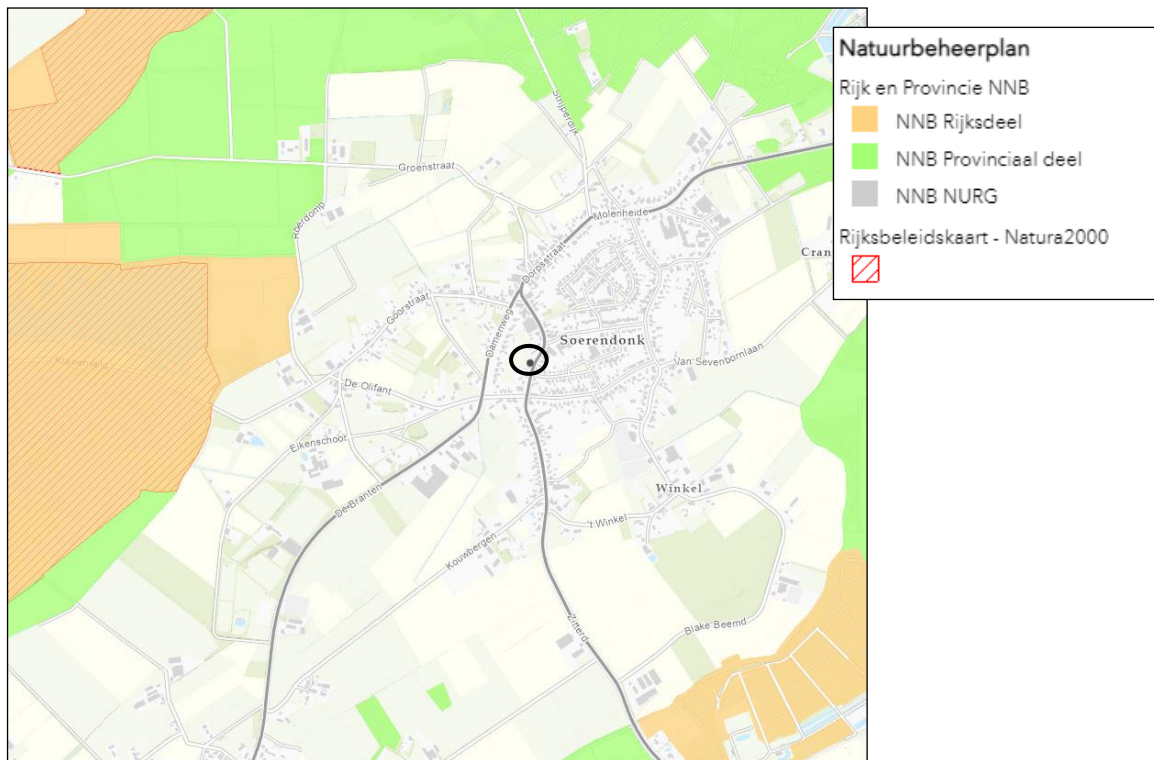
4.1.1 Inleiding

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 middels 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.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

4.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Het dichtstbij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied is gelegen op een afstand van 1.100 meter vanaf de planlocatie. 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. Navolgend is de ligging van de natuurgebieden (Natura 2000, NNB Rijksdeel en NNB Provinciaal deel) in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 11: Ligging natuurgebieden ten opzichte van plangebied

4.1.2.1 Stikstof

Op een afstand van ruim 1.100 meter ten westen van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. De beoogde kleinschalige herontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve stikstofeffecten op dit Natura 2000 gebied. Een grootschaligere bedrijfsbestemming verdwijnt en hiervoor in de plaats komt een enkele woonbestemming. Het aantal vervoersbewegingen neemt hierdoor af. Een stikstofberekening is van belang voor de bouw- en de gebruiksfase.

Bouwfase

In de (tijdelijke) bouwfase wordt NO_x- en NH₃-emissie gegenereerd door mobiele werktuigen en door het bouwverkeer.

Gebruiksfase

De beoogde woning dient gasloos te worden verwarmd, waarmee enkel de vervoersbewegingen ten behoeve van deze wooneenheid dient te worden berekend gedurende de gebruiksfase. De woning is niettemin voor de volledigheid ook ingevoerd.

De uitgevoerde AERIUS-berekeningen en de 'Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Dorpsstraat 10 te Soerendonk' uitgevoerd door NO_x advies, zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Onderstaand is het resultaat van dit onderzoek weergegeven.

'In opdracht van de initiatiefnemer heeft een stikstofonderzoek voor de ontwikkeling plaatsgevonden. In de bijlage zijn de Aeries-berekeningen en de 'Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Dorpsstraat 10 te Soerendonk' gevoegd. Deze berekeningen en toelichtende

memo zijn opgesteld d.d. 28 juni 2023 door NOx-advies. Uit dit stikstofonderzoek blijkt dat er zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase per saldo geen negatief stikstofeffect optreedt (en voor sommige hexagonen binnen het Natura 2000 gebied een geringe afname van stikstof) voor de Natura 2000 gebieden. Significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden op grond van de stikstofemissie zijn daarmee per saldo op voorhand uit te sluiten. Er is dan ook geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming.'

Voor de overige storingsfactoren (naast stikstofdepositie), die een mogelijk effect op het Natura 2000 gebied kunnen veroorzaken, kan worden gesteld, dat significant negatieve effecten op voorhand zijn uit te sluiten. Dit in verband met de aard, omvang en effectbereik van het voornemen en vanwege de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied.

4.1.2.2 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.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moet conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied ligt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000 gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit Natura 2000 gebied is op ca. 1.100 meter afstand gelegen. Door Lomans Ecoworks is een *Quickscan Flora en fauna Dorpsstraat 10 te Soerendonk* uitgevoerd. De rapportage is uitgevoerd op 31-07-2023 met projectnummer 2335.

De volgende eindconclusie is in de rapportage vermeld:

Ontwerp

Eindconclusie :

De beoogde sloop van het voormalige Boerenbondgebouw en de oprichting van een nieuwe woning met tuin op de locatie Dorpsstraat 10 in Soerendonk zal niet leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden en overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming mits de voorzorgsmaatregelen voor 'Vogels algemeen' en de 'Toepassing algemene zorgplicht voor vrijgestelde soorten' (Hoofdstuk 8) worden opgevolgd.

Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet nodig.

De rapportage Quicksan Flora en fauna Dorpsstraat 10 te Soerendonk is in de bijlage toegevoegd.

4.2 Archeologie

4.2.1 Verdrag van Valletta

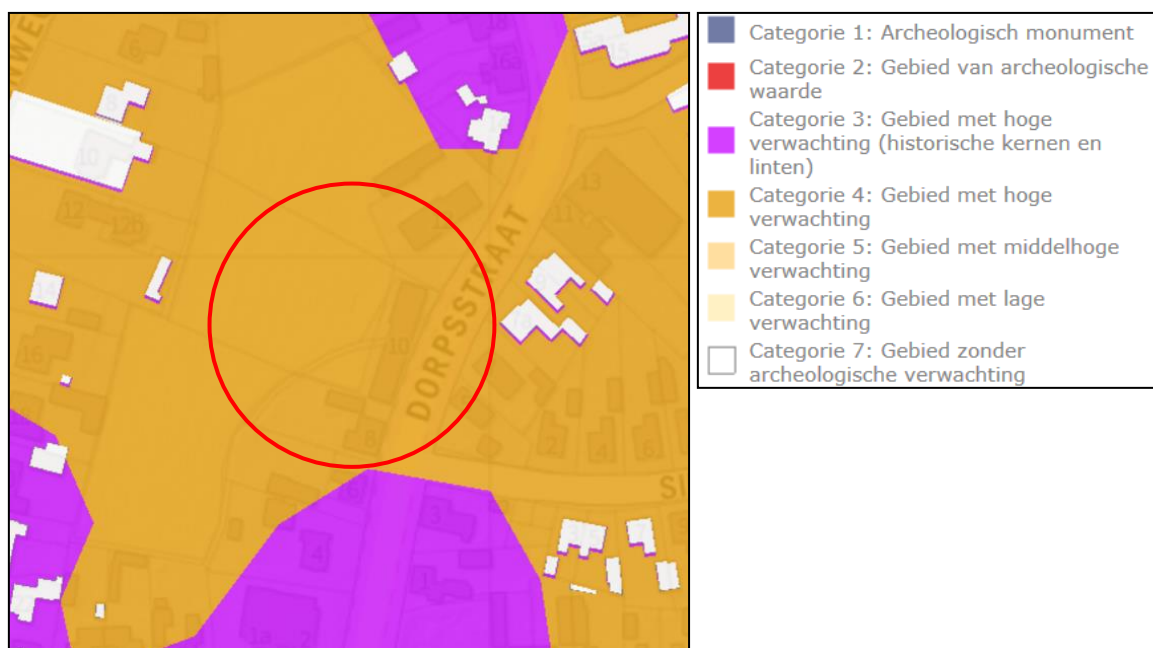
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

4.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.2.3 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

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. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor het plangebied en de omgeving waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede archeologische beleidskaart

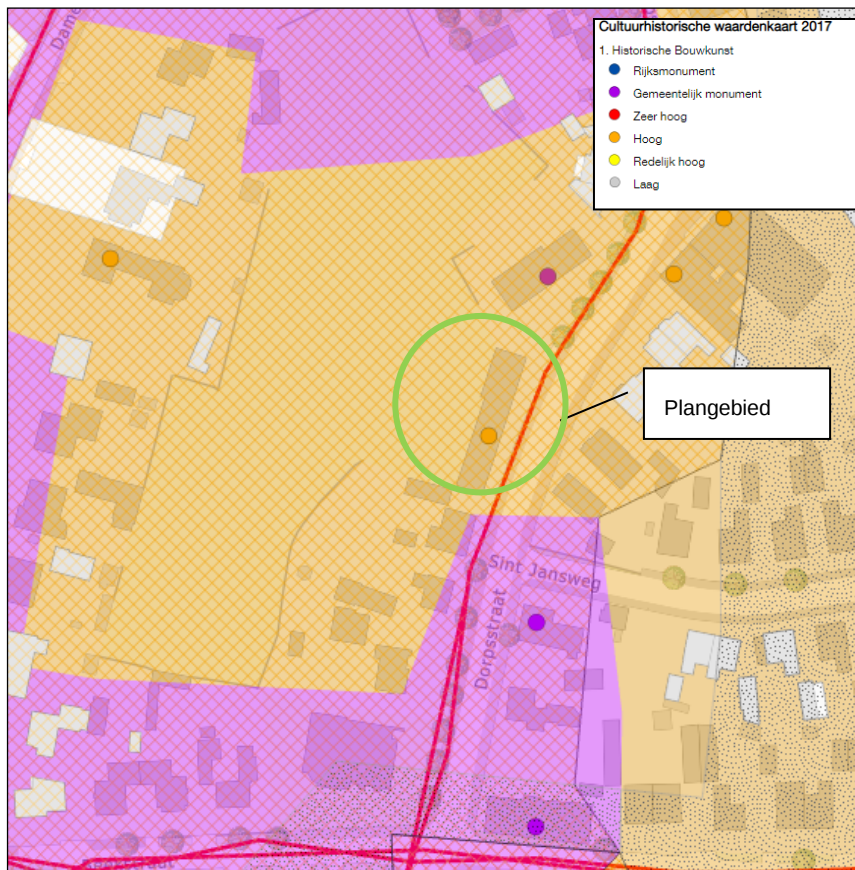
Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in 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 groot.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Op basis van deze dubbelbestemming 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. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt deze dubbelbestemming niet gewijzigd. De toekomstige woning zal voor een groot deel gebouwd worden op de locatie van het huidige boerenbondgebouw. Dit blijkt ook uit de bouwtekeningen die, voor wat betreft vormgeving en contouren, reeds door welstand zijn goed bevonden. Dit betekent dat er een oppervlakte van maximaal 195 m² extra verstoord wordt. Hiermee blijft de verstoring onder de 250 m² en is een archeologisch onderzoek niet benodigd.

4.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op deze kaart aangeduid als 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.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Navolgende figuur geeft de uitsnede van deze kaart voor de kern Cranendonck, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met een groene cirkel.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

De bebouwing binnen het plangebied is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De waarde is geclassificeerd als hoog. Binnen het plangebied is een voormalig magazijngebouw van de Boerenbond aanwezig. De bouwkundige staat van dit gebouw is momenteel zeer slecht en leent zich, zeker in combinatie met de vormgeving, niet voor een bedrijfsmatig gebruik of een omzetting in een woning. Het gebouw staat dan ook al jaren leeg. Dit magazijngebouw wordt in het kader van de beoogde ontwikkeling dan ook gesloopt conform de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. De sloopvergunning is reeds verleend. De nieuw te realiseren woning wordt enkele meters naar achteren verplaatst waardoor de cultuurhistorisch waardevolle boerderij (gemeentelijk monument) ten noorden van het plangebied beter zichtbaar en beleefbaar wordt.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief

binnen de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Aanvullend op het beleid van het waterschap, heeft de gemeente Cranendonck beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Navolgend wordt ingegaan op zowel het relevante beleid van het waterschap als het relevante gemeentelijke beleid.

4.4.2 Relevant beleid

4.4.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.4.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied wordt het hemelwater in zijn geheel geïnfilterd op het eigen perceel.

4.4.2.3 Keur Waterschap De Dommel

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel' 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 onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied is aangeduid als Invloedsgebied Natura2000 op de keurkaart van waterschap de Dommel. De planontwikkeling ziet niet toe op grondwateronttrekking. De gevolgen voor het watersysteem zijn enkel positief te noemen. De grotere bebouwing ter plaatse wordt immers gesaneerd en het hemelwater dat valt op de nieuwe verharde oppervlakten wordt ter plaatse geïnfiltreerd. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.4.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², een toename tussen 500 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Voor plannen met toename van het verhard oppervlak met een omvang minder dan 500 m² vereist het waterschap geen compensatie van hemelwaterberging. 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.

4.4.2.5 Hydrologisch neutraal bouwen

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. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

4.4.2.6 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck de lange termijn visie van de gemeente op afvalwater, hemelwater, grondwater het veranderend klimaat en oppervlaktewater binnen de gemeente. Deze visie is per aspect in concrete doelen vertaald.

Visie voor afvalwater

De gemeente werkt aan een gezonde leefomgeving door in te zetten op een goed functionerend en robuust rioolstelsel dat kan meebewegen met de ontwikkelingen van de toekomst. Daar waar

mogelijk worden stromen van vuil en schoon water gescheiden (gehouden) en worden water en grondstoffen hergebruikt. Samen met het waterschap streeft de gemeente het verminderen van de hoeveelheid te zuiveren afvalwater en het optimaal gebruik van afvalwater vanuit het perspectief van circulariteit: hergebruik van water, nutriënten en warmte. De gemeente streeft er samen met de waterschap naar om het afvalwater op een doelmatige wijze in te zamelen, te transporteren en te zuiveren voordat het geloosd wordt op het oppervlaktewater.

Visie hemelwater

De gemeente Cranendonck werkt aan een veilige en klimaatbestendige leefomgeving door op een zorgvuldige manier om te gaan met het hemelwater dat valt op de verharde en onverharde oppervlakken. Waar mogelijk worden stenen weggehaald en vergroend. Afstromend schoon regenwater van verhardingen wordt zoveel mogelijk direct of anders via voorzieningen naar de bodem geleid, zodat het vertraagd kan afstromen en in perioden van droogte een buffer vormt. Er wordt naar gestreefd om het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden, daar waar het valt. Inwoners, ondernemers en overige belanghebbenden worden gestimuleerd om hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vast te houden.

Visie op grondwater

De gemeente streeft, ook bij een veranderend klimaat, naar het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van afwijkende grondwaterstanden voor de aan de grond gegeven bestemming van een gebied. De gemeente streeft naar een grondwaterpeil dat voldoende diep is om structurele nadelige gevolgen door een te hoge grondwaterstand te voorkomen en voldoende hoog om droogteproblemen tegen te gaan. De Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, de gemeente Cranendonck en particulieren nemen daarbij de eigen verantwoordelijkheid.

Visie op een veranderend klimaat

De gemeente streeft naar een klimaatrobuuste inrichting van de openbare (en niet openbare) ruimte in 2050. Thema's hierin zijn extreme neerslag, hitte en droogte, maar ook hieraan gekoppelde thema's als vergroening en biodiversiteit. Voor het thema extreme neerslag staan het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve economische gevolgen zoals schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en de toegankelijkheid van hulpdiensten centraal. Voor het thema hitte staat verkleining van de gezondheidsimpact op kwetsbare groepen en het hittebestendiger maken van de openbare ruimte centraal. Voor het thema droogte streeft de gemeente naar sponswerking van de openbare ruimte via groene- en bodembuffers en het voorkomen van onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur en natuurwaarden.

Visie op oppervlaktewater

Naast afvalwater, hemelwater en grondwater is het oppervlaktewater een belangrijke schakel voor het veilig en droog houden van de leefomgeving. Schoon oppervlaktewater verhoogd ook de kansen voor biodiversiteit en is een van de dragers voor de toekomstige klimaatbestendige inrichting van Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hier in belangrijke mate aan bij. Verstandige keuzes voor beide systemen zorgen ervoor dat de dorpen klimaatbestendig, schoon en gezond blijven voor de mensen, maar natuurlijk ook voor planten en dieren! Wij willen water meer zichtbaar maken en met het waterschap werken aan een goede waterkwaliteit. Door water meer zichtbaar te maken wordt de waterbewustwording en de belevingswaarde vergroot.

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan is beleid opgenomen voor de omgang met hemelwater. De gemeente vereist geen compensatie van de waterberging bij een inbreiding van het woongebied waarbij de toename of wijziging van het verharde oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m². De te realiseren woning is qua bebouwd oppervlakte en terreinverharding kleiner dan het bestaande boerenbond gebouw.

4.4.2.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.4.2.8 Afvalwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater alsmede het afvalwater rechtstreeks geloosd op het gemeentelijke rioolstelsel. In de toekomstige situatie zal het afvalwater afkomstig van het plangebied worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem. In de volgende paragraaf wordt dit nader toegelicht. Er mag geen hemelwater op de drukriolering geplaatst worden.

4.4.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

4.4.3.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft een zandgrond die te classificeren is als enkeerdgrond; voedselrijk en vochtig tot droog. Het plangebied is gelegen op een maaiveldhoogte van 28,2 meter. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 27,2 en 26,8 meter ten opzichte van NAP. Binnen het plangebied is er geen sprake van oppervlaktewater. Ter plaatse vindt ook geen grondwateronttrekking plaats.

4.4.3.2 Benodigde infiltratiecapaciteit

Binnen het plangebied is er geen toename aan verharding ten opzichte van de huidige situatie. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Daken	320 m ²	250 m ²
Terrein verharding	80 m ²	100 m ²
Onverhard terrein	342 m ²	392 m ²
Totaal	742 m ²	742 m ²

Tabel 1: Het verhard oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie.

In de toekomstige situatie is er sprake van ca. 50 m² minder verharding dan in de huidige situatie. Het hemelwater zal in de toekomst desondanks worden geborgen en geïnfiltreerd in de bodem. Het

Ontwerp

water wordt geïnfiltreerd in de plaats van hergebruikt. De benodigde infiltratiecapaciteit kan worden berekend door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 30 mm (0,03 m). In de huidige situatie is er sprake van een verhard oppervlak van 400 m^2 , bestaande uit 320 m^2 bebouwing en 80 m^2 verharding. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een verhard oppervlakte van 350 m^2 bestaande uit 250 m^2 bebouwing en 100 m^2 erfverharding. Het hemelwater dat valt op de erfverharding kan afstromen naar de omringende gronden binnen het plangebied of ten westen van het plangebied (percelen Soerendonk B 3260 en B 2859 gedeeltelijk) waar het rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. Het plangebied en de achtergelegen grond biedt daartoe voldoende ruimte. Voor de nieuwe bebouwing dient rekening te worden gehouden met een infiltratievoorziening van $0,03 \text{ m}^3$ per vierkante meter verhard oppervlak. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Tabel 3-1: Regels compensatie waterberging bij toename of wijziging van verhard oppervlak.

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied (toename verhard oppervlak)	Inbreiding woongebied (toename of wijziging van verhard oppervlak)	Uitbouw van woningen (toename verhard oppervlak)	Uitbreiding en inbreiding bedrijventerrein (toename of wijziging verhard oppervlak)
Ontwerp hemelwaterafvoer	Bui 08 (19,80 mm in 1 uur)			
< 50 m^2	0 mm per m^2	0 mm per m^2	0 mm per m^2	0 mm per m^2
< 500 m^2	30 mm per m^2	15 mm per m^2	15 mm per m^2	60 mm per m^2
> 500 m^2	60 mm per m^2	60 mm per m^2	60 mm per m^2	60 mm per m^2

Met een verwacht verhard oppervlak van 250 m^2 aan bebouwing dient de infiltratievoorziening ten minste $7,5 \text{ m}^3$ te bedragen. Het hemelwater zal bijvoorbeeld via een bovengrondse smalle greppel naar één of meerdere infiltratielaagtes of infiltratiekratten worden getransporteerd. Onderstaand zijn enkele voorbeelden van infiltratievoorzieningen op maaiveldniveau weergegeven.



Figuur 13: infiltratievoorzieningen op maaiveldniveau

4.5 Geurhinder en veehouderij

4.5.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

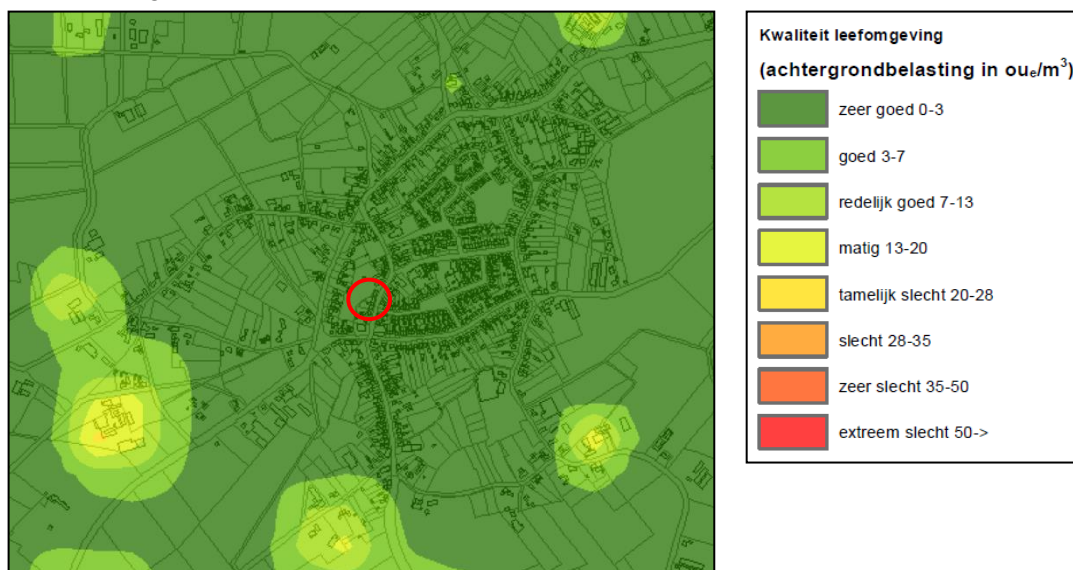
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

4.5.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Binnen een straal van 700 meter rondom het plangebied zijn geen veehouderijen met een vastgestelde geuremissiefactor gelegen. Binnen een straal van 300 meter zijn tevens geen veehouderijbedrijven gelegen waarvoor een vaste afstand geldt.

4.5.3 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen aanwezig zijn, is de achtergrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. De achtergrondbelasting in de gemeente Cranendonck is in 2014 in beeld gebracht. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart van de achtergrondbelasting waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 14: Achtergrondbelasting

Op basis van de achtergrondbelasting is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De ontwikkeling van een woning is in het kader van aspect geur dan ook geen bezwaar.

4.5.4 Belangenafweging

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Daarnaast is het plangebied omringd door woonbestemmingen. De herontwikkeling van het plangebied van bedrijfslocatie naar een burgerwoonlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen dus niet.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

4.6.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.6.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor

sputzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.6.1.4 Toets van de ontwikkeling aan endotoxinen

Stap 1

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn geen varkenshouderijen gelegen. Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Er wordt voldaan aan de contour voor endotoxinen.

Stap 2

Toets aan een toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat dit plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Voldaan wordt aan de geurnormen en aan te houden vaste afstanden. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van geur.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven gelegen in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden: varkens & pluimvee, rundvee & kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling. Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen een afstand van één kilometer tot het plangebied. Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied is ook geen geitenhouderij gelegen

Stap 6

Er vindt geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan.

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 7 wordt daarmee voldaan.

4.6.1.5 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied is gelegen binnen het centrum van Soerendonk in een volledig bebouwde omgeving. Er is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is daarom niet van toepassing.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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 woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

4.7.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Soerendonk. Circa 60 meter ten zuiden van het plangebied is aan een locatie de bestemming 'Kantoor' toegekend. Circa 50 meter ten noordoosten van het plangebied is de bestemming 'Horeca' gelegen. Een kantoorlocatie valt op basis van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Ook een restaurant/café valt op basis van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' in milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De niet-agrarische bedrijven in de omgeving vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de woning.

4.7.3 Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied.

Er is in de toekomstige situatie geen sprake van niet-agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het stedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu is een akoestisch onderzoek 'berekening gevelbelasting Dorpsstraat 10 te Soerendonk' uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is terug te vinden in de bijlage van dit wijzigingsplan. Hieruit zijn de volgende conclusies gekomen:

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone voor industrielawaai

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaaï

Wegverkeerslawai

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt een geluidsbelasting op de gevels gemeten van 60 dB. Er vindt derhalve een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats van 12 dB.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. De aanvraag voor een ontheffing is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval betreft dit de enkel de Dorpsstraat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde wordt bepaald door de Dorpsstraat, bedraagt 65 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	65 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	32 dB

Figuur 15: Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.9.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Binnen het plangebied wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

4.9.3 Blootstelling aan verontreiniging

4.9.3.1 Inleiding

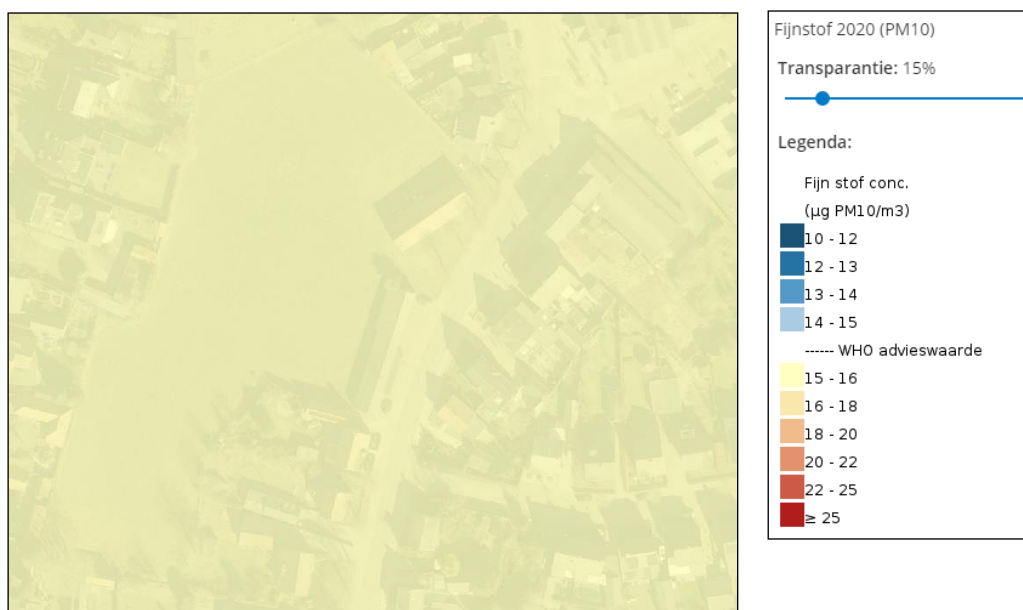
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

4.9.3.2 Fijnstof

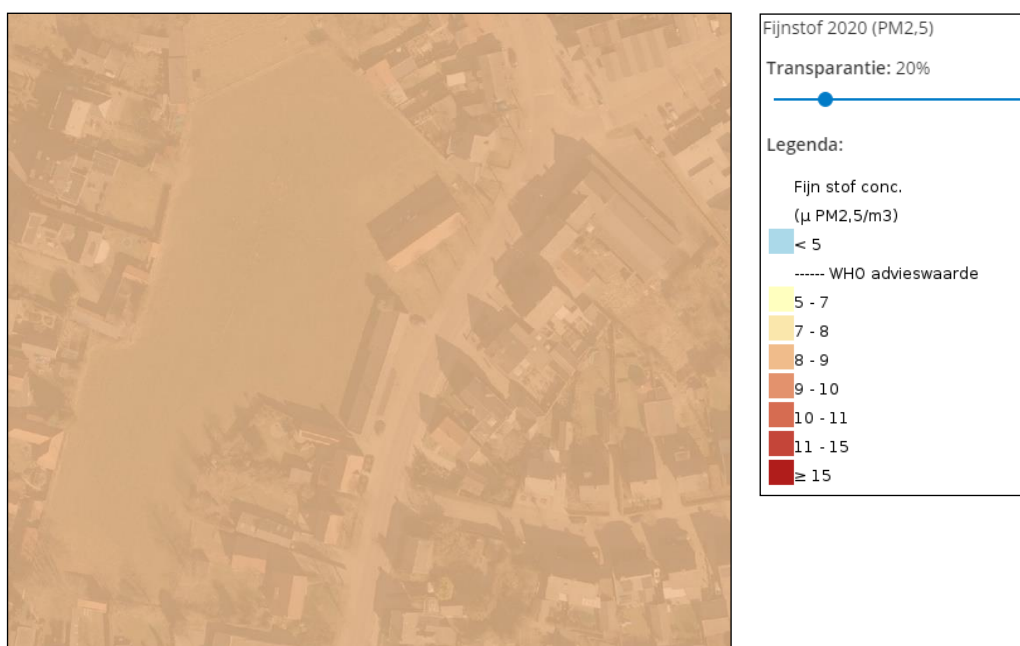
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 16: Fijnstof 2016 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 17: Fijnstof 2020 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

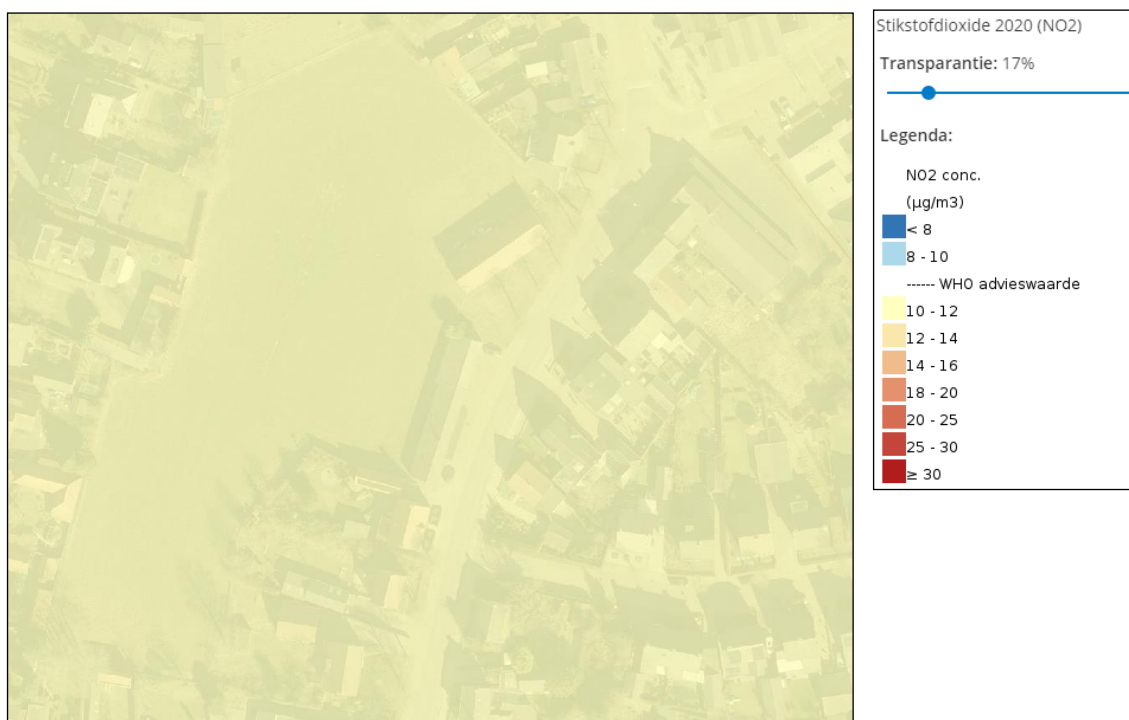
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8-9 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

4.9.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Stikstofdioxide 2020 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.10 Bodem

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. Door Archimil bouw & milieuadviseurs is een verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd; rapport C230219.005/PHE d.d. 2 augustus 2023. De conclusies uit dit verkennend Bodemonderzoek zijn letterlijk overgenomen uit dit rapport en luiden als volgt:

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Dorpsstraat 10 te Soerendonk. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. *De humeuze grond uit de bovenlaag (0,37-0,50 m-mv) van boring 103 (centraal voor de bebouwing) is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met kobalt, koper, lood en nikkel. In de bovengrond van boring 104 (0,12-0,50 m-mv) ligt het gehalte zink juist onder de interventiewaarde (0,91x).*

2. *De humeuze grond uit de bovenlaag van het resterend terrein is licht verontreinigd met cadmium, lood en zink.*
3. *De grond uit de onverdachte onderlaag (0,6-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
4. *Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Deze verhoging kan worden beschouwd als een diffuus verhoogd gehalte.*
5. *De hypothese heterogeen verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. *Het aangetroffen gehalte aan zink in de bovengrond van de boringen 103 en 104 geeft aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering.*
2. *Alle binnen de verontreinigingscontour uit te voeren graafwerkzaamheden dienen als sanering beschouwd te worden, deze dienen vooraf gemeld te worden bij het bevoegd gezag. De werkzaamheden dienen door een BRL7000 erkend bedrijf onder saneringscondities te worden uitgevoerd en door een BRL6000 erkend bedrijf milieukundig te worden begeleid. Eventueel vrijkomende grond dient naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.*
3. *Ons inziens behoeven er voor het overige, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de beoogde bestemmingswijziging en de toekomstige bouwactiviteiten op van de onderzochte locatie;*
4. *Gelet op de aangetroffen concentratie aan nikkel in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.*
5. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.*

Een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering zal uitgevoerd dienen te worden. In de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inleiding

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: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

4.11.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.11.3 Beleidskader

4.11.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.11.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

4.11.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.11.4 Beoordeling plangebied

4.11.4.1 Risicovolle inrichtingen

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.11.4.2 Vervoer

Vervoer over het spoor

Op een afstand van 3,5 kilometer ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Weert-Eindhoven gelegen. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter dan ook niet plaatsvinden.

Vervoer over het water

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de Rijksweg A2. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,5 kilometer tot de A2. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

Standaardadvies Veiligheidsregio

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient er advies te worden gevraagd bij de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en kleine ontwikkelingen een standaardadvies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de bedrijfswoning. Dit is conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012 al reeds verplicht bij nieuwe woningen;
- Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe. Het is een bestaand perceel waarvan enkel de functie wijzigt. Bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid is daarmee op orde.
- Pas risicocommunicatie toe. De Gemeente Cranendonck sluit aan bij de voorzieningen landelijke risicocommunicatie zoals NL-alert.

4.11.4.3 Leidingen

Buisleidingen

Op een afstand van ruim 700 meter ten noorden van het plangebied is een buisleiding (brandstof) gelegen. Het plaatsgebonden risico van de leiding heeft een contour van 10,3 meter vanaf het hart

van de leiding. Het invloedsgebied strekt zich uit tot 29 meter vanaf het hart van de leiding. Het plangebied is ruimschoots buiten deze contouren gelegen.

Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht. Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst D. Derhalve is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. Op basis van deze aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling kan het bevoegd gezag besluiten of er wel of geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (en dus of er wel of geen m.e.r.-procedure wordt opgestart).

Aangenomen kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, of een andere categorie voorkomend in kolom 1 van de C- en/of D-lijst van de bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage. Een toets aan de drempelwaarden is dan ook niet aan de orde. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan 'Kom Soerendonk, wijziging Dorpsstraat 10' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. De enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn opgenomen. Tevens zijn op de verbeelding aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Voor het overige worden de regels van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' van toepassing verklaard.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is 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. Beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft een particulier initiatief waarbij de oprichting van een woning mogelijk wordt gemaakt. De gemeente Cranendonck zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het wijzigingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig wijzigingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel wordt in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.