

BESTEMMINGSPLAN

HEISTRAAT 13D TE GASTEL
GEMEENTE CRANENDONCK

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

PLANGEGEVENS

Plannaam:	Heistraat 13D te Gastel
Imro-idn.:	NL.IMRO.1706.BPBG3036-VAS1
Conceptplan:	februari 2014, aangevuld februari 2015
Concept ontwerp:	oktober 2015
Ontwerpplan:	december 2015
Vastgesteld:	31 januari 2017

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.1.1 Inleiding	6
1.1.2 Beoogde ontwikkeling	6
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel	8
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
2. PROJECTPROFIEL	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
2.2.1 Inleiding	12
2.2.2 Inrichting en beeldkwaliteit	12
3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	17
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	17
3.1.1 Landschappelijke structuur	17
3.1.2 Bebouwingsstructuur	17
3.2 Infrastructuur	18
3.3 Historische context plangebied	19
4. BELEIDSKADER	20
4.1 Rijksbeleid	20
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	20
4.2 Provinciaal beleid	21
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	21
4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	22
4.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte	24
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Landelijke Klasse Structuurvisie 2024	26
4.3.2 IDOP Gastel	27
4.3.3 Visie Cranendonck 2009 - 2024	27
4.3.4 Woonvisie 2012–2022	28
4.3.5 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	29
4.3.6 Visie bebouwingsconcentraties	29
4.3.7 Aanvullende gemeentelijke voorwaarden bij toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte	29
5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN	31
5.1 Natuur	31
5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	31

5.1.2	Toets aan Flora- en faunawet	32
5.1.3	Toets aan Wet ammoniak en veehouderij	33
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	33
5.2.1	Archeologie	33
5.2.2	Cultuurhistorie	36
6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	37
6.1	Water	37
6.1.1	Inleiding	37
6.1.2	Beleid	37
6.1.3	Waterparagraaf	42
6.1.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	44
6.2	Geurhinder	44
6.2.1	Inleiding	44
6.2.2	Bedrijfshinder door bedrijf in het plangebied	44
6.2.3	Voorgrondbelasting ten behoeve van de nieuwe woning	45
6.2.4	Achtergrondbelasting	45
6.3	Bedrijven en milieuzonering	47
6.4	Geluid	48
6.5	Luchtkwaliteit	49
6.6	Bodemkwaliteit	49
6.7	Externe veiligheid en technische infrastructuur	50
6.7.1	Inleiding	50
6.7.2	Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)	50
6.7.3	Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water	51
6.7.4	Transport: hoogspanningslijnen	51
6.8	Kabels en leidingen	51
6.9	Verkeer en parkeren	52
6.9.1	Huidige situatie plangebied	52
6.9.2	Toekomstige situatie plangebied	52
7.	JURIDISCHE VORMGEVING	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Toelichting op de verbeelding	53
7.3	Toelichting op de regels	53
7.4	Toelichting op de bestemming	54
7.4.1	Wonen – Ruimte voor Ruimte	54
7.4.2	Waarde – Archeologie 4	55
8.	OVERLEG INSPRAAK PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	56
8.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	56
8.2	Inpraakprocedure	56
8.3	Zienswijzen	56
8.4	Procedure	57
8.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.6	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	57

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Heistraat; M&A d.d. 20 november 2009, rapportnummer 29-GHe15-vo-v1;
- Bijlage 2: Quick scan Flora en fauna, Heistraat 13D te Gastel, Lomans Ecoworks, 15 september 2015, projectnummer 21-15;
- Bijlage 3: Advies Archeologische Momentenzorg 2011-nr.43, SRE Milieudienst, 23 maart 2011;
- Bijlage 4: Toetsingsformulier bouwtitel Ruimte voor Ruimte;
- Bijlage 5: Vaststellingsbesluit met Nota van zienswijze.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Inleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van twee intensieve veehouderijlocaties. Deze bedrijven zijn gevestigd aan Zitterd 61 te Soerendonk en aan Heistraat 13D te Gastel. De beide intensieve veehouderijlocaties betreffen geen duurzame locaties in het kader van de intensieve veehouderij. De initiatiefnemer is dan ook voornemens om beide intensieve veehouderijbedrijven te saneren en te herontwikkelen naar een passende andere bestemming. Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Heistraat 13D te Gastel.

1.1.2 Beoogde ontwikkeling

Aanvankelijk is de herontwikkeling van beide intensieve veehouderijlocaties gezamenlijk in één plan opgestart. Voor herontwikkeling van de twee intensieve veehouderijlocaties aan Zitterd 61 en Heistraat 13D is in 2008 het eerste verzoek tot herontwikkeling ingediend. Het plan was om aan Heistraat 13D te Gastel in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij op deze locatie twee halfvrijstaande woningen te ontwikkelen met gebruikmaking van gemeentelijk woningbouwcontingent. De locatie aan Zitterd 61 te Soerendonk zou in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij aan de Zitterd 61 worden omgezet naar een niet-agrarisch bedrijf met een agrarische neventak, waarbij het verwerken van bijproducten voor de varkenshouderij de hoofdactiviteit zou worden. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft d.d. 9 september 2009 onder voorwaarden principemedewerking verleend voor de hierboven omschreven ontwikkelingen.

De principemedewerking is uiteindelijk uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Heistraat 13D te Gastel en Zitterd 61 te Soerendonk'. Dit bestemmingsplan is van 5 april tot en met 16 mei 2012 als ontwerp ter visie gelegd.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen het bestemmingsplan 'Heistraat 13D te Gastel en Zitterd 61 te Soerendonk' zoals hierboven beschreven niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden, maar legt hierbij een gewijzigd bestemmingsplan met betrekking tot de locatie Heistraat 13D te Gastel voor. Dit bestemmingsplan ziet toe op gewijzigde, minder ingrijpende plannen van de initiatiefnemer op de locatie Heistraat 13D te Gastel. Beoogd wordt om in plaats van twee woningen met gebruikmaking van gemeentelijke woningbouwcontingent één Ruimte voor Ruimte woning te ontwikkelen. De beoogde ontwikkeling wordt uitgebreid toegelicht in deze bestemmingsplantoelichting. Een overzicht van de huidige, de oorspronkelijk beoogde situatie en dit bestemmingsplan is hierna weergegeven:

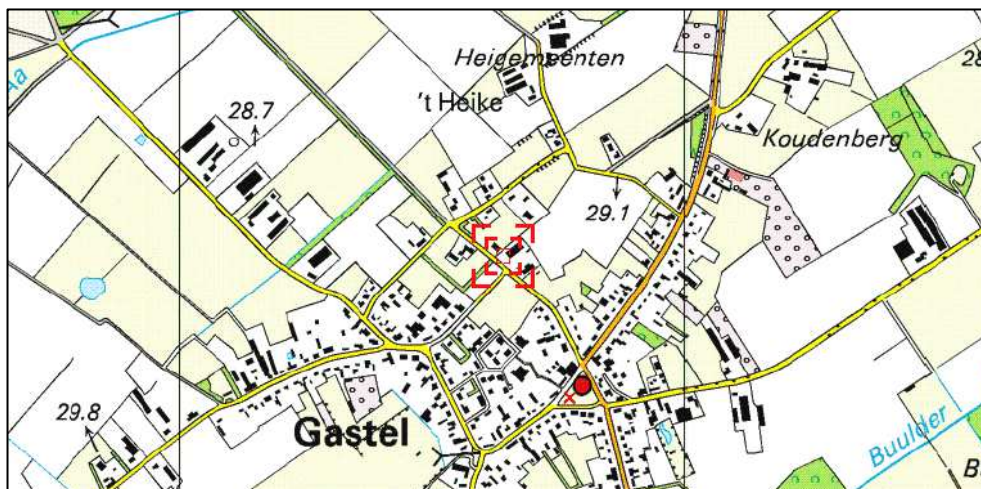
Overzicht herontwikkeling Heistraat 13D te Gastel

Overzicht bedrijf	Huidige situatie	Ontwerpbestemmingsplan 2012	Dit bestemmingsplan
Bestemming	Agrarisch bouwvlak met functie aanduiding 'intensieve veehouderij'. Geen bedrijfswoning toegestaan	Twee-woningen-onder-één-kap, gemeentelijk contingent.	1 Ruimte voor Ruimte woning, eigen bouwtitel.
Omvang bedrijfsgebouwen	Oorspronkelijk circa 750 m ² , door brand verloren gegaan en in verband met beoogde ontwikkeling niet herbouwd.	-	-
Bestemmingsvlak	1.438 m ² Agrarisch met bouwvlak	464 m ² Wonen 464 m ² Wonen 250 m ² Groen – Landschappelijk inpassing 260 m ² Groen – Landschappelijke inpassing	1.438 m ² Wonen – Ruimte voor Ruimte

De plannen voor de locatie aan Zitterd 61 te Soerendonk zijn uitgewerkt in een separaat vastgesteld bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Heistraat 13D te Gastel. De locatie is gelegen aan de noordzijde van de kern Gastel. De locatie ligt in een kernrandzone tegenover de kruising van de Heistraat met de Hoevestraat. Navolgende figuur geeft inzicht in de ligging van de locatie Heistraat 13D te Gastel op de topografische kaart.



Figuur 1: Topografische kaart van de locatie Heistraat 13D te Gastel

Het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel bestaat uit één kadastraal perceel. Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 880. Dit perceel heeft een grootte van 1.438 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van de locatie weer.



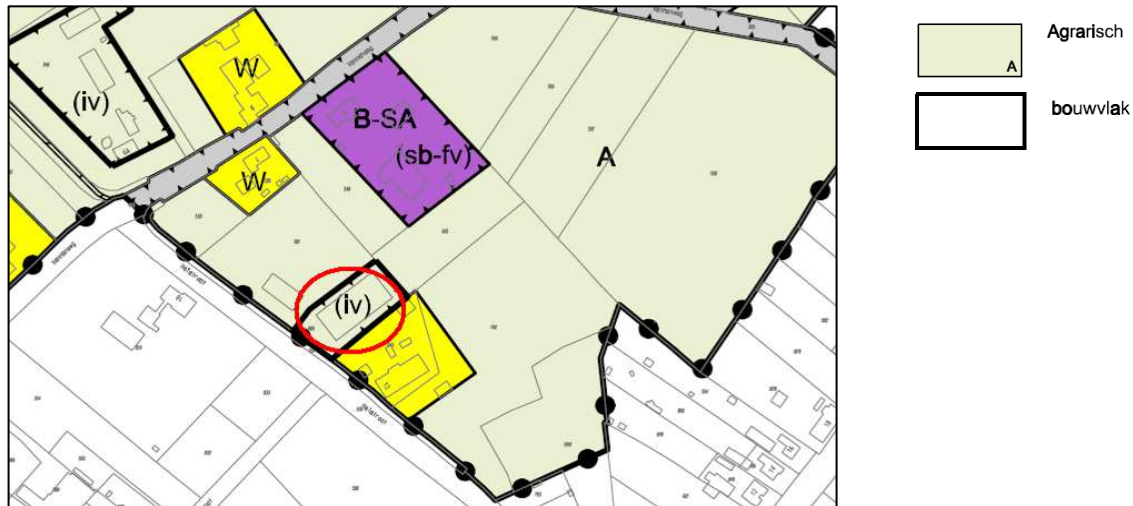
Figuur 2: Kadastrale situatie plangebied aan Heistraat 13D te Gastel

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling op de locatie van de initiatiefnemer aan Heistraat 13D te Gastel.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans bestemd in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Cranendonck. Het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is gelegen binnen de bestemming ‘Agrarisch’ en is voorzien van een agrarisch bouwvlak. Dit bouwvlak betreft het gehele kadastrale perceel en het bouwvlak heeft hiermee een omvang van circa 1.438 m². Binnen het plangebied is geen bedrijfswoning toegestaan of aanwezig. De locatie is voorzien van de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied weer.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor de omgeving Heistraat 13D te Gastel (omcirkeld)

Uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan. Op het agrarisch bouwvlak mag een grondgebonden agrarisch bedrijf (met inbegrip van een paardenhouderij) worden uitgeoefend of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf. Op de locatie is een aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen, waardoor een intensieve veehouderij of een bedrijf met een intensieve veehouderijtak, niet zijnde een intensieve geiten- of schapenhouderij (al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf) is toegestaan.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk de beoogde ontwikkeling in het plangebied te realiseren middels toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor afwijken of binnen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

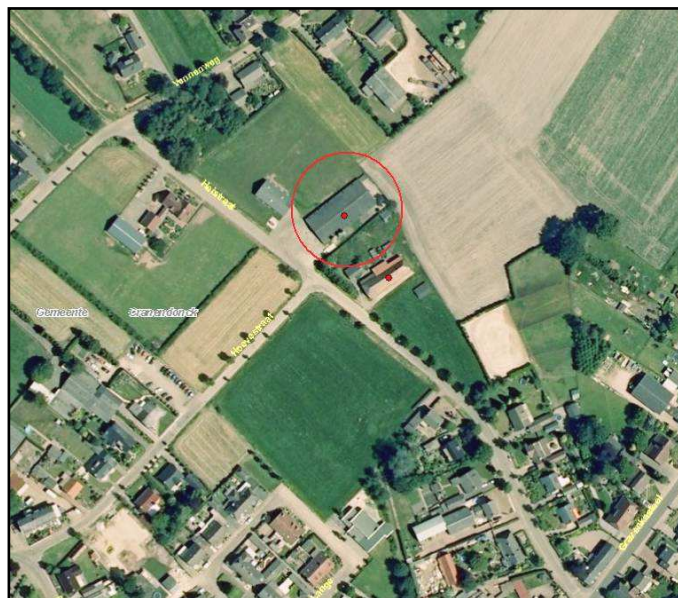
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologisch relevante aspecten binnen het plangebied, met betrekking tot de natuur en de cultuurhistorie. Hoofdstuk 6 bevat alle milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de procedure.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie

Het bedrijf aan Heistraat 13D te Gastel was in gebruik als varkensbedrijf. Het plangebied is geen op de toekomst gerichte locatie voor de intensieve veehouderij. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel en van de directe omgeving hiervan.



Figuur 4. Ligging locatie Heistraat 13d in de omgeving (omcirkeld).

Op het bedrijf aan Heistraat 13D te Gastel werden in totaal 110 zeugen, 330 biggen, 6 vleesvarkens en 1 dekbeer gehouden. Op het perceel was bebouwing aanwezig met een oppervlakte van circa 700 m². Bij exploitatie van het bedrijf genereert het bedrijf een geuremissie van 5.026,90 oue/m³ en een fijnstofemissie van 69.306 kg per jaar. De vergunning voor houden van dieren dateert van 2 augustus 2001 en is in navolgende figuur weergegeven.

Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3 fac	Aantal dieren	NH3 emis	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis	PM10 Emis
D3.	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3,50	6	21	6	6	0,26	138	1650
D2.	D2.4	overige bedrijven	5,50	1	5,50	0,67	1	0,26	18,70	208
D1.3	D1.3.12	overige bedrijven, individuele huisvesting	4,20	84	352,80	28	70	21,89	1570,80	18480
D1.1	D1.1.15.1	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,35 m2	0,60	330	198	30	113,79	14,42	2574	43560
D1.2	D1.2.16	overige huisvestingssystemen	8,30	26	215,80	17,33	32,50	6,78	725,40	5408
Totalen				793,10	82,00	223,29			5026,90	69306

Figuur 5. Vergunning Wet milieubeheer voor Heistraat 13D te Gastel (bron: bestand veehouderijbedrijven provincie Noord-Brabant).

Door blikseminslag is het bedrijf aan de Heistraat 13D te Gastel in juli 2010 verloren gegaan. Door herontwikkeling van het plangebied kiest de initiatiefnemer niet voor herbouw van de stallen voor de intensieve veehouderij. Navolgende figuur geeft foto's van de bebouwing in het plangebied weer, zoals aanwezig voor het teniet gaan van de stallen door blikseminslag.



Figuur 6: Bebouwing die aanwezig was op de locatie aan de Heistraat 13D te Gastel

Gedurende het beoogde herontwikkelingstraject is ervoor gekozen geen nieuwe opstallen voor de veehouderij op te richten. In de huidige situatie is het perceel braakliggend. Navolgende figuur geeft de huidige situatie binnen het plangebied weer.



Figuur 7: Huidige situatie binnen het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

De varkenshouderijlocatie aan Heistraat 13D te Gastel zal worden gesaneerd ten behoeve van de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning. Het bestemmingsvlak zal ten gevolge van de omzetting worden gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij' naar de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'.

2.2.2 Inrichting en beeldkwaliteit

2.2.2.1 Situering

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. Met de situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt rekening gehouden met de ligging van de woning tot de as van de weg Heistraat. In de directe omgeving is sprake van een diversiteit aan bebouwing en ook in situering van de bebouwing. Veelal zijn de woningen dicht tegen de weg gelegen. De nokrichting van de woningen binnen de bebouwingsconcentratie verschilt. In de directe nabijheid van het plangebied is de kern Gastel gelegen, waar het overgrote deel van de woningen parallel aan de weg gelegen is. Derhalve gaat de voorkeur uit naar eenzelfde nokrichting. Met deze situering wordt de haakse ligging van de nabijgelegen langgevelboerderij benadrukt. In navolgende figuur is de ligging van het beoogde bouwvlak ten behoeve van de op te richten woning weergegeven op luchtfoto. Rekening is gehouden met voldoende afstand tot de as van de weg en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.



Figuur 8: Beoogde situering bouwvlak op luchtfoto

2.2.2.2 Beeldkwaliteit

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hiertoe is het plan 'Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Heistraat 13D te Gastel' opgesteld. In dit plan zijn de regels voor erfinrichting, beeldkwaliteit en waterberging opgenomen. Dit erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitplan behoort als bijlage bij de anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck en maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

Samengevat gelden er daarnaast voor de beoogde woning de navolgende bouwregels:

- er is één vrijstaande woning toegestaan binnen het bouwvlak;
- maximale goothoogte 5 meter;
- maximale bouwhoogte 8 meter;
- maximale inhoud 900 m³;
- dakhelling tussen 12° en 45°.

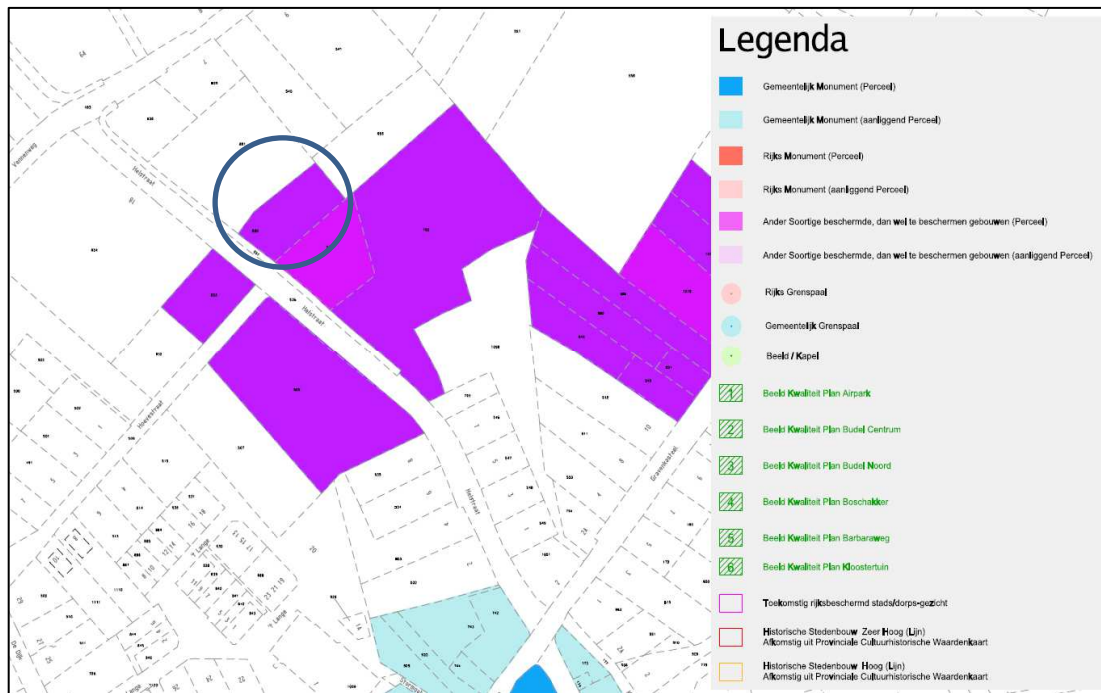
De maatvoering waarmee rekening gehouden dient te worden ten behoeve van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij het hoofdgebouw:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde tezamen, bedraagt maximaal 90 m²;
- maximale goothoogte 3 meter;
- maximale bouwhoogte 5,5 meter;
- afstand vrijstaande bijgebouwen tot achtergevel woning of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 15 meter;
- dakhelling tussen 12° en 45°;
- de minimale afstand er tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor bijgebouwen 3 meter;
- voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt dat de afstand tot een van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen minder dan 3 meter mag bedragen.

Genoemde voorwaarden zijn vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.2.2.3 Welstand

Aansluitend aan het plangebied is de woonboerderij aan Heistraat 13 gelegen. Dit betreft een boerderij uit de periode 1825-1875. Voor het plangebied geldt dat er sprake is van een welstandstoets niveau 2 omdat het plangebied aansluitend aan deze boerderij gelegen is. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het de welstandskaart van de gemeente Cranendonck, waarop het plangebied is aangeduid.



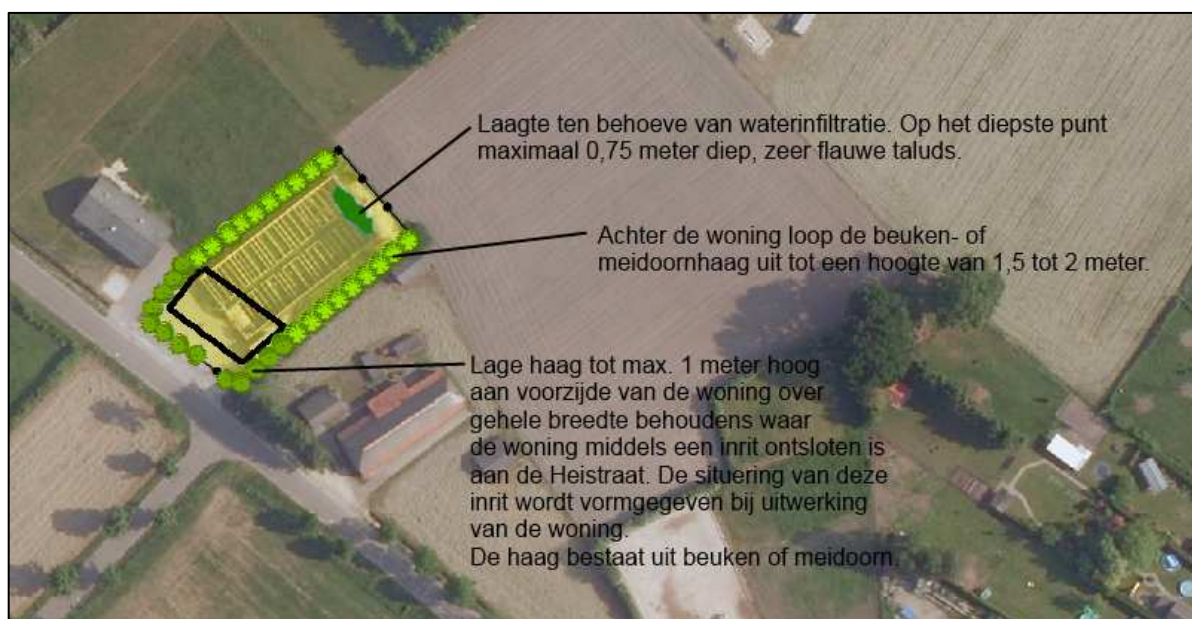
Figuur 9: Welstandsniveau voor het plangebied en de omgeving hiervan

De toetsing van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt afgehandeld door de Welstandscommissie. Hiermee is gewaarborgd dat bij de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning voldaan wordt aan de beoordelingsaspecten voor welstand.

2.2.2.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. De basis voor de inpassing is het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Cranendonck. In dit Landschapsbeleidsplan is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'oud bouwland'. De visie op deze oude bouwlanden betreft het streven naar de versterking van de oude Essenstructuur en radicaalstructuur van de esdorpen door behoud van open onbebouwdheid en door het aanbrengen en versterken van de laanbeplanting. Het plangebied heeft relatief gezien een smalle frontbreedte. De laanbeplanting is vrij recent aangeplant. Versterking van de laanbeplanting is dan ook niet mogelijk. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de bestaande landschappelijke structuur.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied dient aan de voorzijde landschappelijk te worden ingepast middels knip- en scheerhagen, bestaande uit beuken of meidoornhagen. Aan de voorzijde zal de haag een hoogte hebben van maximaal 1 meter. De haag aan de zijdelingse grenzen van het plangebied zullen aan de straatzijde een hoogte hebben van circa 1 meter oplopen tot een middelhoge haag van 1,5 tot 2 meter. Deze hagen kunnen worden afgewisseld met landschapsbomen. De landschappelijke inpassing is opgenomen in het plan 'Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Heistraat 13D te Gastel'. Dit erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitplan behoort als bijlage bij deze toelichting en de anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck en maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan. Navolgende figuur geeft de inrichtingsschets uit dit plan weer, waarop de beoogde landschappelijke inpassing is aangeduid.



Figuur 10: Landschappelijke inpassing voor het plangebied

2.2.2.5 Uitrit en parkeerplaatsen

Ten tijde van exploitatie van het plangebied als veehouderijlocatie was de gehele frontbreedte van het perceel verhard en in gebruik als in- en uitrit. Deze inrit is thans nog aanwezig binnen het plangebied. Ten behoeve van ontsluiting van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Heistraat zal de inrit worden teruggebracht tot een breedte van maximaal 4 meter. De ligging van deze inrit is afhankelijk van het bouwplan. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige uitrit binnen het plangebied.



Figuur 11: Huidige uitrit binnen het plangebied

Op het perceel dienen twee parkeerplaatsen (exclusief garage) te worden aangelegd. Dit is verankerd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer, in de regels van dit bestemmingsplan en in het plan 'Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Heistraat 13D te Gastel' dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd en onderdeel uitmaakt van de regels van dit bestemmingsplan.

2.2.2.6 Duurzaamheid

De gemeente Cranendonck heeft in de raadsvergadering van 29 september 2015 de Duurzaamheidsnota Cranendonck 2015 -2024 vastgesteld. In deze duurzaamheidsnota wordt het groeipad naar maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen omschreven. In de nota worden zes thema's op gebied van duurzaamheid nader uitgewerkt en vervat in een uitvoeringsprogramma 2015- 2018. Het stimuleren van duurzaam (ver)bouwen is een belangrijk aandachtspunt in de Duurzaamheidsnota.

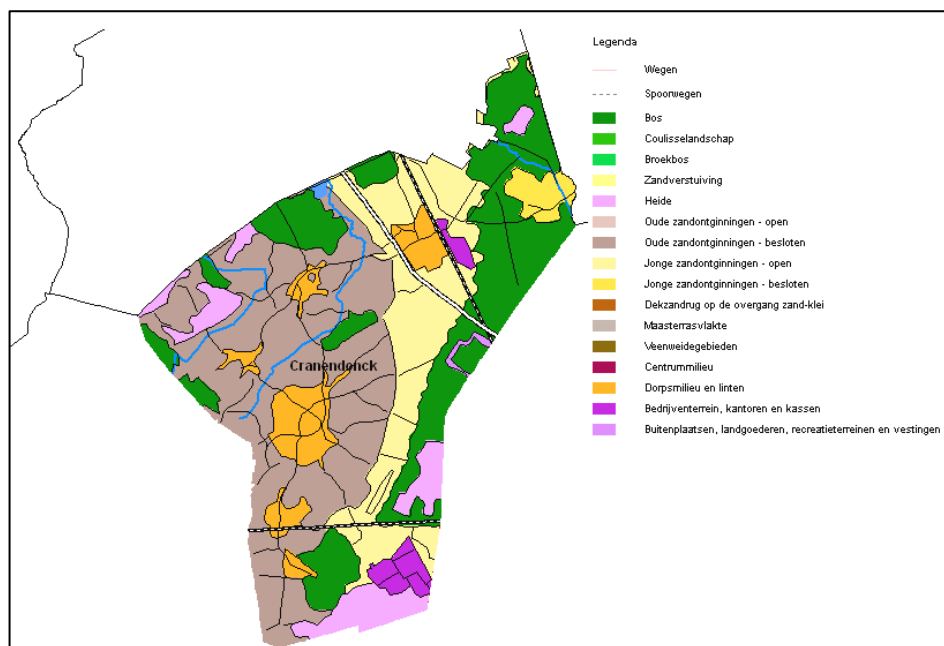
Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,6 naar 0,4. Deze waarden zijn op de nieuwbouw in de gemeente Cranendonck van toepassing. Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning dient hieraan dan ook te worden voldaan.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

3.1.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Grenzend aan het grote bosgebied aan de westzijde liggen aan de zuidzijde van de gemeente heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn. De oude bouwlanden kenmerken zich door een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. De oostzijde van de gemeente wordt naast bosgebieden gekenmerkt door heideontginningen. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer.



Figuur 12: Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck

3.1.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen. Dit zijn de kernen Maarheeze, Soerendonck, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is gelegen bij de kern Gastel. De ruimtelijke structuur van deze kern wordt hierna kort toegelicht.

Gastel is de kleinste kern van de gemeente Cranendonck en de kern heeft een landelijke uitstraling. Gastel wordt omsloten door het dal van de Bulder Aa in het zuidoosten en de Strijper Aa in het noordwesten. De natuurgebieden de Bulderbergse Heide en de Gastelse Heide liggen ten westen van Gastel. Gastel is midden tussen de weilanden gelegen en kent geen dorpswijken. De stervormige hoofdstructuur van een esdorp, met lintbebouwing langs vruchtbare akkers is nog goed zichtbaar. De geringe uitbreiding van het dorp heeft vooral plaatsgevonden langs de akkercomplexen. Het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is gelegen ter hoogte van zo'n akkercomplex. De achterliggende akker heeft een cultuurhistorische waarde. Verder zijn in dit gebied geen belangrijke waarden aanwezig. Het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is gelegen in een kernrandzone. Vanuit de kern liggen aan de Heistraat met name burgerwoningen met in de omgeving van het kernrandgebied, waarin ook Heistraat 13D is gelegen, gemengde functies zoals veehouderijen en kleinschalige bedrijvigheid. Navolgende figuur betreft een foto van het zicht op Gastel gezien vanaf de Heistraat.



Figuur 13: Foto van het zicht op de kern Gastel vanuit de Heistraat

3.2 Infrastructuur

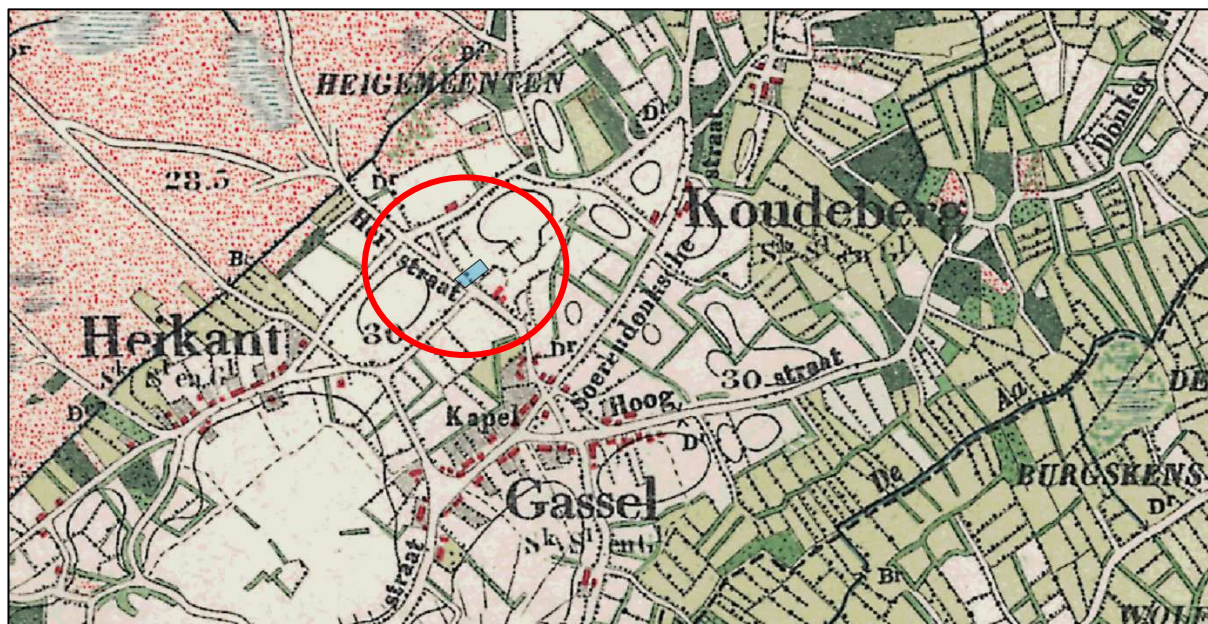
Op het grondgebied van Cranendonck is de Rijksweg A2 gelegen. Bij Maarheeze sluit een ontsluitingsweg, welke via Soerendonck en Budel richting Hamont in België loopt, aan op deze Rijksweg. De overige wegen in het buitengebied van Cranendonck, waaronder ook de Heistraat, zijn te kwalificeren als een erftoegangsweg. Erftoegangswegen zijn wegen met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Erftoegangswegen hebben geen rijbaanscheiding en snel- en langzaam verkeer rijdt gemengd, hetgeen een relatief lage maximumsnelheid vereist. Doorgaand verkeer wordt bij voorkeur zoveel mogelijk geweerd.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen. In het zuiden van de gemeente is de IJzeren rijen gelegen. Binnen de gemeente Cranendonck is tevens Luchthaven Kempen Airport gelegen. Binnen de gemeente zijn geen belangrijke

waterverbindingswegen gelegen. Er zijn geen water-, spoor-, of luchtwegen gelegen in de directe nabijheid van het plangebied Heistraat 13D te Gastel.

3.3 Historische context plangebied

Op historische kaarten is te zien dat in de omgeving van het plangebied in het verleden reeds bebouwing aanwezig was. Navolgende figuur geeft de historische kaart weer waarin een beeld is gegeven van de historische structuur van de kern Gastel in de periode 1900-1909. Op deze kaart is het plangebied (met blauw) aangeduid.



Figuur 14: Historische kaart uit de periode 1900-1909 van de omgeving Heistraat te Gastel

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Dit project is hiervoor te kleinschalig. De programmering voor de woningbouw is decentraal geregeld. Bovendien vindt de ontwikkeling van de woning plaats in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De regeling Ruimte voor Ruimte voorziet in een behoefte die niet in de kern kan worden gerealiseerd.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Uit de handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu blijkt dat voor de meeste ruimte voor ruimte regelingen geen toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is omdat deze regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Er is sprake van het reduceren of verplaatsen van bebouwing. Dit is ook het geval bij de provinciale beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006, die wordt toegepast binnen het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en het vaststellen van het nieuwe document 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. Deze ruimtelijke keuzes die van provinciaal belang zijn, kunnen als volgt geformuleerd worden:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;

- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- de internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de bovenstaande doelen te realiseren. In deze Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 1 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

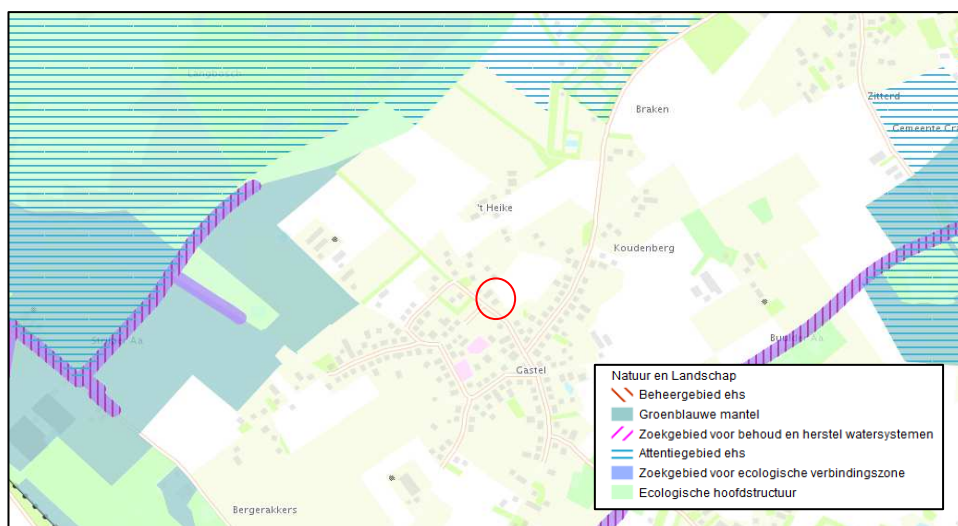
De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

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

De voor de beoogde ontwikkeling relevante kaarten en beleidsaspecten worden hierna toegelicht met betrekking tot het plangebied.

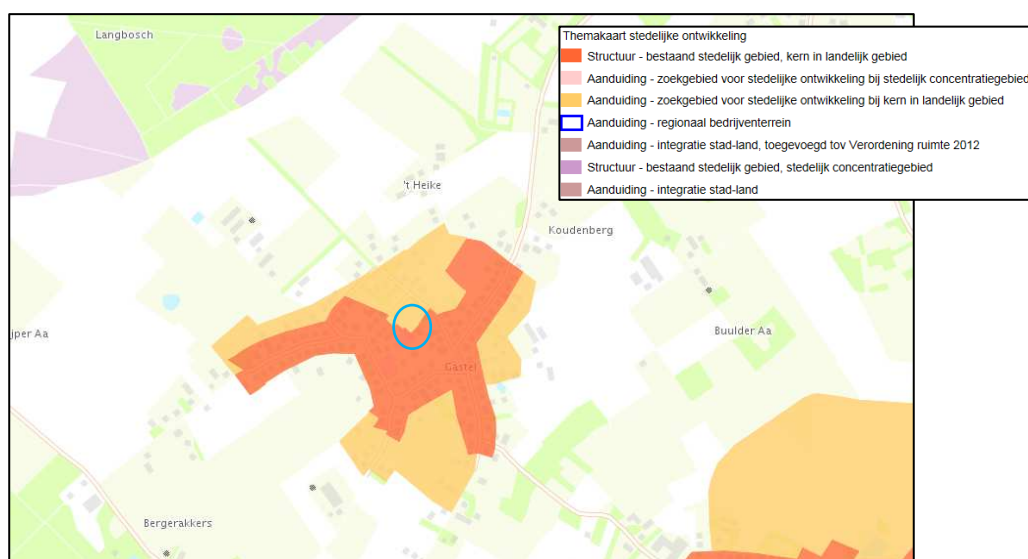
4.2.2.2 Zonering binnen de Verordening ruimte

Het plangebied is niet gelegen in de (nabijheid van) de EHS. Het plangebied is niet aangeduid als gelegen binnen de groenblauwe mantel, doch binnen de zonering 'Agrarisch gebied'. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van de EHS en groenblauwe mantel ten opzichte van het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel.



Figuur 15: Uitsnede uit de Verordening ruimte van de themakaart “natuur en landschap” ten opzichte van het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel

Het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Verordening ruimte waarop het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is weergegeven, ten opzichte van stedelijke gebieden of zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.



Figuur 16: Uitsnede uit de Verordening ruimte van de themakaart “stedelijke ontwikkeling” ten opzichte van het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel

Door sanering van de intensieve veehouderij aan Heistraat 13D te Gastel vervalt een geurhindercontour binnen het zoekgebied voor verstedelijking.

4.2.2.3 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik

betekent dat er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Voor de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte woning is in de Verordening ruimte een uitzondering gemaakt. Bovendien is er hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties sprake van toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik. Er wordt immers geen nieuwe ontwikkellocatie gecreëerd.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Uitdrukkelijk is vastgelegd dat de toepassing van de regeling de Ruimte voor Ruimte regeling reeds bijdraagt aan een investering in het landschap. In de Verordening ruimte is dan ook expliciet opgenomen dat artikel 3.2. inzake kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing is. Bij de beoogde herontwikkeling dient wel sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied met streekeigen beplanting. De landschappelijke inpassing van het plangebied is beschreven in hoofdstuk 3.1 van deze toelichting. De uitvoering van deze landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan wordt opgenomen in een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer wordt gesloten.

4.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte (artikel 7.8)

De Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in artikel 7.8 van de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen. In afwijking hiervan biedt de verordening mogelijkheden om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. De beleidsregels van de regeling Ruimte voor Ruimte 2006 zijn vooralsnog van toepassing verklaard. Deze regeling komt in de volgende paragraaf aan de orde met betrekking tot de herontwikkeling van het plangebied.

In de regels van artikel 7.8 van de Verordening ruimte is opgenomen dat de herontwikkelingslocatie gelegen moet zijn binnen een bebouwingsconcentratie, dat de locatie landschappelijk moet worden ingepast en dat er geen aanzet tot verdere verstedelijking aanwezig mag zijn. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie (de kernrandzone van Gastel). Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing en er is geen sprake van een aanzet tot verstedelijking. Het initiatief voor het bouwen van een Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte voor het bouwen van Ruimte voor Ruimte woningen.

4.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte 2006 is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt gerealiseerd door herontwikkeling van de locatie van initiatiefnemer aan Zitterd 61 te Soerendonk. De veehouderijlocatie binnen het plangebied wordt daarnaast eveneens gesaneerd. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hierna per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling.

1. Nieuwbouw van de woning moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.

Het gehele grondgebied van de gemeente Cranendonck is gelegen in het reconstructiegebied 'Boven Dommel'.

2. De afwijking van de woningbouwprogrammering mag binnen de provincie hoogstens 3.000 woningen omvatten.

Door de provincie Noord-Brabant dient te worden getoetst of het aantal van 3.000 Ruimte voor Ruimte woningen is behaald. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de Ruimte voor Ruimte woning nog te realiseren is.

3. De bouw van de woning mag alleen plaatsvinden binnen een bebouwingsconcentratie en dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de locatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Dit betreft de kernrandzone van Gastel. De locatie is echter niet opgenomen binnen de 'Visie Bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck. Ten tijde van het opstellen van de Visie Bebouwingsconcentraties had het bestemmingsplan 'Heistraat 13D en Zitterd 61' al ter inzage gelegen. Aangezien dit plan uitging van realisatie van twee woningen ten koste van woningbouwcontingenten is dit perceel niet opgenomen in de nabijgelegen bebouwingsconcentratie Kluisweg-Venneweg. Door de ontwikkeling verdwijnt in intensieve veehouderij in de nabijheid van de kern Gastel. Dit komt de woonkwaliteit en de leefbaarheid in Gastel ten goede.

4. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de groenblauwe mantel. Binnen deze zonering zijn Ruimte voor Ruimte woningen onder voorwaarden toegestaan. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Volgens de archeologische beleidskaart uit het beleidsplan 'Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck' is ter plaatse van het plangebied, sprake van een gebied met hoge archeologische verwachting (categorie 4). Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Aan het plangebied zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' worden toegekend. Hiermee wordt behoud van eventuele archeologische waarden van het plangebied verankerd in de regels. De grond is reeds geroerd door de bouw van gefundeerde varkensstallen ter plaatse. Er is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden binnen het plangebied. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 van deze bestemmingsplantoelichting. Aangezien op dit moment ter plaatse sprake is van een bouwvlak waarop agrarische activiteiten (intensieve veehouderij) kunnen plaatsvinden, kan gesproken worden van verbetering van de milieuhygiënische situatie door beëindiging van deze intensieve veehouderij.

6. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Dit blijkt uit paragraaf 6.2 van deze bestemmingsplantoelichting.

7. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woning wordt qua beeldkwaliteit ingepast in de omgeving. De voorwaarden voor de bouw van de woning zijn verankerd in de regels bij dit bestemmingsplan. De woning wordt landschappelijk ingepast. Bovendien is voor de woning het welstandsniveau 2 van toepassing. De Welstandscommissie beoordeeld of een bouwplan past in de omgeving. De beeldkwaliteitaspecten en de landschappelijke inpassing worden beschreven in paragraaf 2.2.2 van deze bestemmingsplantoelichting.

8. Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3.500 kg fosfaatrechten.

De ontwikkeling van de woning hangt samen met sanering van de locatie Zitterd 61 te Soerendonk van de initiatiefnemer. Deze locatie is reeds herontwikkeld, waarvoor een separate bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. De bouwtitel die gegenereerd wordt door sanering van de intensieve veehouderij op deze locatie wordt ingezet voor de ontwikkeling van de woning binnen het plangebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Landelijke Klasse Structuurvisie 2024

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 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.”

In de Structuurvisie is opgenomen dat in Gastel het bouwen voor eigen behoefte en kleinschalige nieuwbouwplannen het uitgangspunt is. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft zo'n kleinschalige ontwikkeling, welke niet ten koste gaat van het gemeentelijk woningbouwcontingent.

4.3.2 IDOP Gastel

In het verlengde van het reconstructiebeleid heeft de gemeente Cranendonck voor haar kernen integrale dorpsontwikkelingsprogramma's (IDOP's) laten maken. Dit zijn programma's waarin economische, ecologische en sociale aspecten van de verschillende kernen aan bod komen. Het programma geeft aan hoe tegemoet gekomen kan worden aan de leefbaarheid van de kernen. Hierna is het IDOP Gastel toegelicht met betrekking tot de het plangebied.

Een belangrijk punt wat in het IDOP Gastel aan de orde komt, is dat de leefbaarheid van Gastel vergroot kan worden middels het toevoegen van woningen. Gastel had ten tijde van het opstellen van het IDOP al jaren niet meer gebouwd. Uit een enquête van Buurtbeheer onder de inwoners in 2006 is naar voren gekomen dat de geschatte vraag naar bouw kavels ongeveer 40 kavels betreft, waarvan de helft voor starters. Wel wordt gesteld dat woningbouwuitbreiding zeer gefaseerd zou moeten plaatsvinden om te voldoen aan de woningvraag. Het IDOP geeft aan dat er bouwcapaciteit is op de Heistraat. Volgens de beleidsvisie Wonen (2006) zouden deze woningen in 2011 gerealiseerd moeten zijn. Echter het IDOP spreekt ook van belemmeringen als gevolg van agrarische bedrijvigheid (geurhindercontouren). Zo stelt het IDOP dat de afgelopen 15 jaar al wordt gefocust op nieuwbouwlocaties aan de Heistraat maar dat inderdaad de verwervingsmogelijkheden en hindercirkels deze ontwikkelingen hebben tegengestaan. Oplossingsrichtingen die in het IDOP worden aangedragen zijn het wijzigen van het bestemmingsplan, uitkopen van agrariërs en actieve verwervingen in het algemeen. De beoogde sanering van de intensieve veehouderij aan Heistraat 13D te Gastel, in samenhang met de bouw van een woning, past binnen de visie zoals geformuleerd in het IDOP Gastel. Met de bouw van de woning kan de doorstroming binnen de gemeente op microniveau gestimuleerd worden en de bouw van de woning kan bijdragen aan de leefbaarheid binnen de kern Gastel.

4.3.3 Visie Cranendonck 2009 - 2024

De strategische visie 'Visie Cranendonck 2009 – 2024' is koersbepalend voor de komende 15 jaar 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 worden hierna genoemd.

Voor de herontwikkeling van het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is met name het speerpunt 'wonen en leven' van belang. In de strategische visie is voor het speerpunt wonen en leven opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

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

Opgenomen is dat: “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 bouw van de nieuwe woning in de kernrand van Gastel wordt een vrije kavel voor particulieren gerealiseerd, welke niet ten koste gaan van het gemeentelijk woningbouwcontingent. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal van het dorp Gastel. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

4.3.4 Woonvisie 2012–2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; ‘Woonvisie 2012–2022’. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten. Om het gewenste beeld binnen de gemeente te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen heeft de gemeente Cranendonck de volgende beleidsdoelen gesteld:

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

In de woonvisie wordt gesteld dat gezinnen de dragers zijn van de Cranendonckse gemeenschap. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat deze groep het vaakst op zoek is naar een ruime koopwoning of een bouwka­vel in het midden of duurdere segment. Een relatief groot deel geeft de voorkeur aan een nieuwbouwwoning. Onder anderen Ruimte voor Ruimte woningen, particuliere bouw­kavels en splitsingen van boerderijen in het buitengebied kunnen een kwalitatieve impuls voor deze doelgroep bieden. Hierdoor wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in de kernen. Met het oog op de vergrijzing, ontgroening en de verzwa­ring van draaglast van investeringen, zijn kwaliteit en duurzaamheid uitgangspunten bij nieuwe maatschappelijke investeringen. Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het ‘levensloopbestendig bouwen’. Dit houdt in dat een zelfstandige woning geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal hier aandacht aan worden besteed. Bijgedragen wordt dan ook aan beleidsdoel 3 van de woonvisie. Met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning in een groene, landelijke woonomgeving wordt tevens bijgedragen aan beleidsdoel 2.

Ten behoeve van de woning wordt geen gebruik gemaakt van het gemeentelijk bouwcontingent, maar van een bouwtitel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de beleidsdoelen 1 en 4.

4.3.5 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de welstandskaart is het plangebied gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Dit is reeds aan de orde gekomen in paragraaf 2.2.2 van dit bestemmingsplan.

4.3.6 Visie bebouwingsconcentraties

De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning in het buitengebied van de gemeente Cranendonck worden gesteld. In de visie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck weergegeven, waarbij per bebouwingsconcentratie kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd met eventuele mogelijkheden voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning per bebouwingsconcentratie. Tevens zijn in de Visie bebouwingsconcentraties de voorwaarden uit de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009' integraal opgenomen. Voorwaarden voor de beoordeling van een locatie op perceelsniveau komen in paragraaf 4.3.7. nader aan de orde.

Het plangebied is niet opgenomen binnen de Visie bebouwingsconcentraties van de gemeente Cranendonck. Ten tijde van het opstellen van de Visie bebouwingsconcentraties had het bestemmingsplan 'Heistraat 15 en Zitterd 61' (waar het plangebied onderdeel uitmaakte, thans Heistraat 13D genoemd) al ter inzage gelegen. Derhalve is dit perceel niet opgenomen in de nabijgelegen bebouwingsconcentratie 'Kluisweg-Vennenweg'. Planologisch gezien zou de ontwikkeling immers al mogelijk zijn geweest. Omdat destijds besloten is het eerder genoemde bestemmingsplan niet aan te bieden aan de raad is het plan niet geëffectueerd. De initiatiefnemer wil nu alsnog overgaan tot herontwikkeling van de locatie aan Heistraat 13D. Met deze herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij in de directe nabijheid van de kern Gastel beëindigd. Tevens is de locatie gelegen in de kernrandzone van de kern Gastel. Vanwege bovenstaande motivatie heeft de raad bij raadsbesluit d.d. 27 januari 2015 besloten eenmalig af te wijken van de Visie bebouwingsconcentraties en in te stemmen met ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Heistraat 13D te Gastel.

4.3.7 Aanvullende gemeentelijke voorwaarden bij toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling van de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 aanvullende voorwaarden gesteld voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Uit paragraaf 4.2.3. blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de provinciale beleidsregeling. In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de aanvullende gemeentelijke voorwaarden voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte.

– **De woning wordt gerealiseerd aan een verharde weg.**

Het perceel grenst aan de Heistraat. Dit is een verharde weg die goed ontsloten is via de andere wegen in Gastel.

– **De oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m²**

Het perceel heeft een omvang van 1.438 m². Ter plaatse van het perceel kan derhalve aan deze vereiste worden voldaan.

– **De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten.**

In de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan is verankerd dat de beoogde woning op een afstand van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, wordt opgericht.

– **De kavel moet een minimale breedte hebben van 25 meter, waarbij voor de bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden.**

Het perceel heeft aan de wegzijde een frontbreedte van 25 meter. Verder naar achteren loopt de perceelsbreedte op naar 27,8 meter en weer terug naar een breedte van 25,9 meter. Ter hoogte van de voorgevellijn zal de perceelsbreedte dus zeker 25 meter breed zijn. De gestelde eis ten aanzien van de minimale kavelbreedte moet voorkomen dat op het perceel slechts een beperkte ruimte beschikbaar is om de gewenste ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van verkaveling en landschappelijke inpassing te realiseren. Daarvan is in dit geval geen sprake. In dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de situering van de woning. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning moet worden opgericht.

– **De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten bij de bestemming ‘Wonen – Ruimte voor Ruimte’ van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.**

In de regels van dit bestemmingsplan is aangesloten bij de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied

– **Aansluiting bij de principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid.**

Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de principes van het vigerende duurzaamheidsbeleid. Dit wordt nader toegelicht in 2.2.2.6.

– **De eis tot aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel wordt opgenomen in de exploitatieovereenkomst**

De eis tot aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel maakt onderdeel uit van de exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Cranendonck.

De beoogde herontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels Ruimte voor Ruimte.

5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Natuur

5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

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 Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. 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 deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van het Habitatrichtlijngebied 'Groote Heide–De Plateaux' en van Vogelrichtlijngebied 'Leenderbos en Groote Heide'. Met de sanering van de intensieve veehouderij op deze locatie neemt de ammoniakdepositie op deze Richtlijngebieden af. De bouw van de vrijstaande woning op deze afstand heeft geen significante negatieve invloed op deze gebieden. Per saldo heeft de beoogde herontwikkeling op de locatie aan Heistraat 13D te Gastel een positieve ontwikkeling op de natuurwaarden. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van de dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.



Figuur 17: Ligging van het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel ten opzichte van de dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

5.1.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Lomans Ecoworks is een Quick scan flora en fauna opgesteld. Deze quick scan d.d. 15 september 2015 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit deze quick scan zijn hierna overgenomen.

“Conclusie

Beschermde soorten

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht. Een veelgebruikte toepassing hiervan is om alle vegetatie (indien aanwezig) op het perceel een week voor de werkzaamheden kort af te maaien. Zo worden de aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gestimuleerd om het plangebied te verlaten.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vogels

Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren. Door het nieuwe plan landschappelijk in te passen met inheems groen zullen nest- en foerageermogelijkheden voor een groot aantal vogels toenemen.

Vleermuizen

Belangrijke vliegroutes zijn niet aanwezig in het plangebied. Het plangebied zal hoogstens dienst doen als marginaal foerageergebied voor vleermuizen. Vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kunnen worden uitgesloten door het ontbreken van bebouwing en geschikte bomen. Landschappelijke inpassing in het nieuwe plan met inheems groen zal positief uitwerken op de foerageermogelijkheden voor vleermuizen.

Overige soortgroepen

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Aanbevelingen

Vogels algemeen

Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van het plangebied. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.

Steenuil in de omgeving

Met de aanwezigheid van de Steenuil in de omgeving kan in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de landschappelijke inpassing.

Enkele landschappelijke elementen die bijdragen aan een gunstig steenuilenleefgebied zijn bijvoorbeeld:

- Aanplanten van bomen of struiken die noten of vruchten dragen.*
- Aanplant van een houtwal als erfafscheiding.*
- Moestuin aanleggen.*
- Ruige hoekjes creëren of takkenrillen aanbrengen.*
- De landschapselementen die bijdragen tot verbetering van het steenuilenleefgebied zullen ook leiden tot biotoopverbetering van diverse andere soortgroepen zoals insecten, vleermuizen en kleine zoogdieren.”*

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op flora- en fauna waarden in de omgeving van het plangebied.

5.1.3 Toets aan Wet ammoniak en veehouderij

De Wet Ammoniak en veehouderij beoogt kwetsbare, voor verzuringgevoelige gebieden tegen aantasting door ammoniak te beschermen. De Wet ammoniak en veehouderij biedt hiertoe een wettelijk toetsingskader voor de beoordeling van milieugevolgen van de uitstoot van ammoniak. Binnen een zone van 250 meter rondom deze voor verzuringgevoelige gebieden is nieuwvestiging en uitbreiding van een intensieve veehouderij niet toegestaan. Dit plan ziet op sanering van een intensieve veehouderij aan Heistraat 13D te Gastel.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

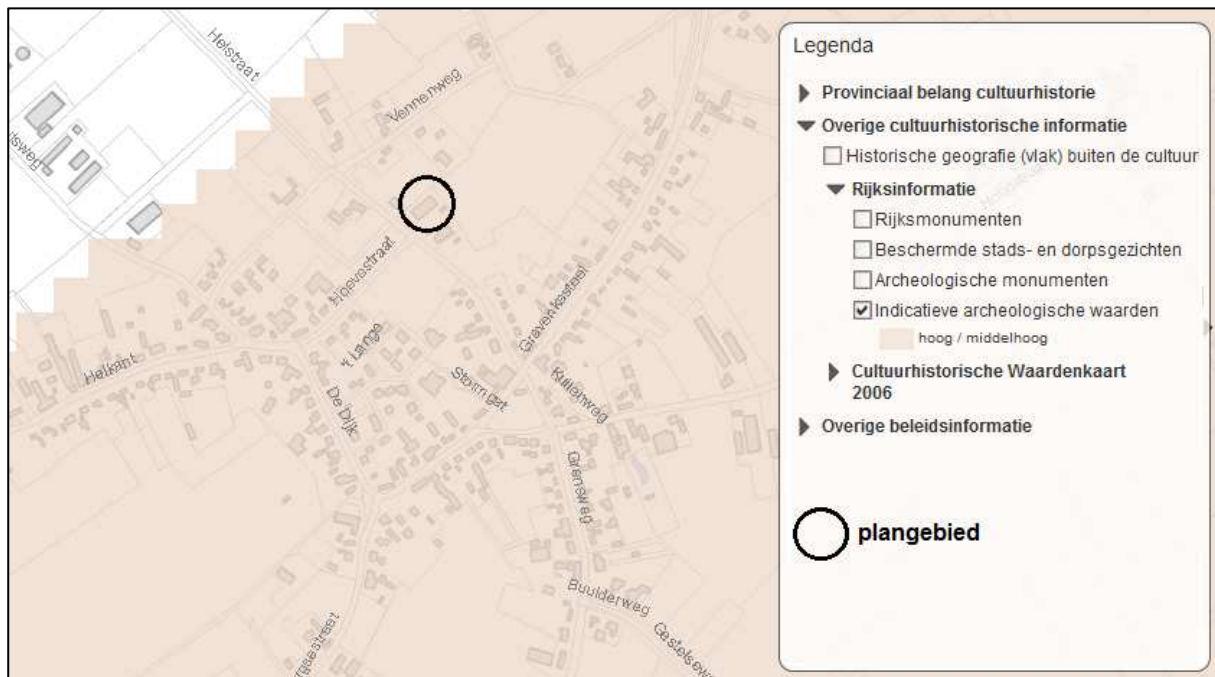
5.2.1.1 Inleiding

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen

moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt 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.

5.2.1.2 Archeologie binnen het plangebied

De bebouwde kom van Gastel heeft een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit geldt ook voor het plangebied aan Heistraat 13D, gelegen ten noorden van de kern Gastel. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart weer waarop de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied en de omgeving is aangeduid.



Figuur 18. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel (omcirkeld).

Met de aanwijzing van het plangebied als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde, is in beginsel een nader onderzoek naar eventuele waarden nodig. De ligging van een agrarisch bouwvlak op de locatie maakt de bouw van bedrijfsgebouwen ten dienste van het agrarisch bedrijf alhier mogelijk. Bovendien heeft de bouw van het agrarische bedrijf op deze locatie tot gevolg gehad dat het bodemprofiel hier verstoord is. Voor de ontwikkeling van de putten onder het bedrijf is namelijk de A-horizont afgegraven en vervangen door gele zand. Met de herontwikkeling van de locatie naar een woningbouwbestemming en de oprichting van een woning zal het bodemprofiel niet verder verstoord worden. Om te voorkomen dat (eventueel nog aanwezige) archeologische waarden verloren gaan, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen, met daaraan gekoppeld een stelsel met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, dient te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verstoord worden met de beoogde herontwikkeling.

De gemeente Cranendonck het archeologiebeleid vastgelegd in het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck. Op de archeologische waardenkaart van de gemeente

Cranendonck heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4). Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de archeologische waardenkaart van de gemeente Cranendonck, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Archeologieke kaart gemeente Cranendonck met daarop het plangebied aangeduid

Dit heeft onder andere te maken met de aanwezigheid van een esdek. In het beleidsplan van de gemeente Cranendonck is beschreven dat bij terreinen met hoge archeologische verwachting pas archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm bij esdekken. Pas bij dit oppervlak is de kans groot dat behoudenswaardige archeologische vindplaatsen worden aangetroffen.

5.2.1.3 Toets van archeologieparagraaf

Het SRE (thans de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant) heeft deze paragraaf beoordeeld en geconcludeerd dat:

“Aangezien een groot deel van de geplande nieuwbouw aan Heistraat 13D te Gastel op reeds verstoorte gronden, ter plaatse van de stalputten (waarvan wordt aangenomen dat de bodem hier tot in het gele zand verstoord is), gepland staan, achten wij de kans klein dat er archeologisch waardevolle vindplaatsen aanwezig zijn. Derhalve kunnen wij instemmen met de in het bestemmingsplan geformuleerde tekst ten aanzien van archeologie. Dit betekent dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aangetoond dient te worden dat de nieuwbouw geen archeologische verwachtingswaarden aan zal tasten.

Indien in de plangebieden echter bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm buiten de reeds verstoorte stalputten, adviseren wij een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding van de werkzaamheden. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Cranendonck als bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.”

Het advies van de SRE (thans Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant) is als bijlage bij deze bestemmingplantoelichting gevoegd.

5.2.1.4 Conclusie

In het bestemmingsplan voor herbestemming van Heistraat 13D te Gastel is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 256 m². Daarnaast mag een gezamenlijke oppervlakte aan bij- aan en uitgebouwen van maximaal 90 m² worden opgericht. Deze bijgebouwen mogen echter ook binnen het bouwvlak van de woning gebouwd worden. Niet aannemelijk is dat er voor één woning een grondplan van in totaal (256 m² + 90 m²) 346 m² benut wordt. Er is derhalve geen sprake van een verstoring van een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van 50 cm-mv.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel is de locatie aan Heistraat 13 gelegen. De boerderij aan Heistraat 13 Gastel is aangewezen als MIP monument. Een 'MIP-monument' is geen beschermd monument. Wel wordt de MIP-lijst gebruikt om hieruit te putten voor Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal Rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau. De boerderij aan Heistraat 13 Gastel dateert van omstreeks 1825 heeft een status als beeldbepalend object. Navolgende figuur betreft een weergave van de woning aan Heistraat 13.



Figuur 20. Foto van de woning gelegen aan Heistraat 13 te Gastel.

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van een welstandstoets niveau 2 omdat het plangebied aansluitend aan deze boerderij gelegen is. De ontwikkeling van de locatie Heistraat 13D te Gastel heeft positieve gevolgen voor de uitstraling van dit pand. Met de sanering van de intensieve veehouderij en de oprichting van één woning vindt een kwaliteitsimpuls in de omgeving plaats waardoor ook deze boerderij van profiteert. Zo ook de achtergelegen bolle akker.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

6.1.1 Inleiding

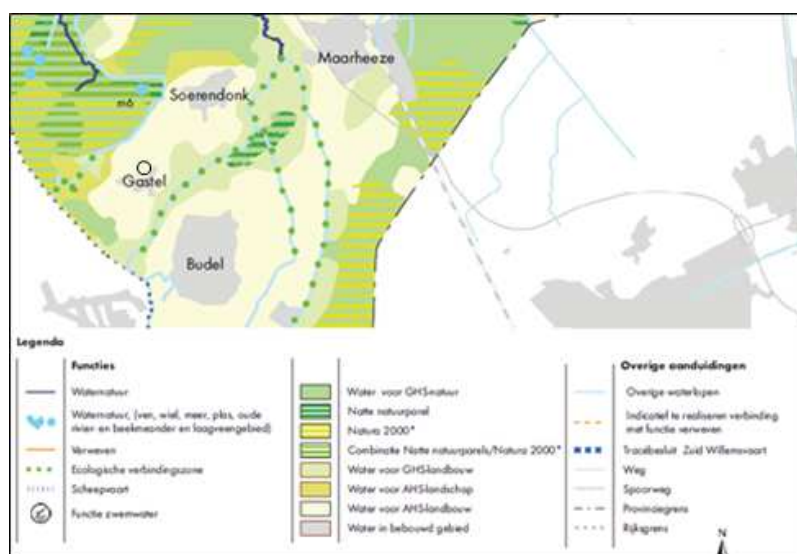
Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap De Dommel. Er geldt een wettelijke verplichting van een waterparagraaf bij alle ruimtelijke plannen. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten.

6.1.2 Beleid

6.1.2.1 Provinciaal waterbeleid

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan geldt als structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het Waterplan 2010-2015 kent ook een begrenzing die aangeeft wat de belangrijke wateraspecten in een gebied zijn. Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Water voor AHS-landbouw'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met waterhuishoudkundige functies voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 21: Uitsnede kaart Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waterhuishoudkundige functies', waarop het plangebied is aangeduid (omcirkeld)

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)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. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Het plangebied heeft een oppervlakte van minder dan 2.000 m². Daarnaast wordt nooit het gehele plangebied verhard voor de bouw van één woning met bijgebouwen en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

6.1.2.3 Gemeentelijk waterbeleid

Milieubeleidsplan 2010-2014

De gemeente Cranendonck heeft het milieubeleidsplan opgesteld. Het doel van het milieubeleidsplan is het realiseren van een aantrekkelijk, gezond en veilig leefmilieu in Cranendonck, met als ambitie een schoner leefmilieu. Een onderdeel van het milieubeleidsplan is het omgaan met water. De ambities voor de toekomst op het gebied van water volgen grotendeels uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Samengevat zijn de ambities: voldoen aan de gemeentelijke wateropgave ten aanzien van riolering, voorkomen dat water gevaar oplevert en zorgen dat het watersysteem de gewenste functies kan vervullen. Hydrologisch neutraal bouwen is een speerpunt binnen het waterbeleid van de gemeente Cranendonck. De gemeente Cranendonck gaat bij nieuwbouwprojecten standaard uit van het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het infiltreren van het schone hemelwater in de bodem of het laten overlopen in het oppervlaktewater.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 - 2015

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck volgens welk beleid invulling wordt gegeven stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. Doelstellingen zoals genoemd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

1. doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
3. voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
4. effectieve integrale planvorming;
5. effectief intern en extern communiceren;
6. voortgangsbewaking.

Uitgangspunt bij nieuwbouw binnen de gemeente is dat het hemelwater in beginsel op eigen terrein wordt verwerkt. Tevens is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel vereist.

Inmiddels is het Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020 in ontwerp gereed. Het uitgangspunt dat hemelwater in beginsel op eigen terrein wordt verwerkt blijft hierin ongewijzigd.

Duurzaamheidsnota 2015- 2024

In de Duurzaamheidsnota 2015-2014 van de gemeente Cranendonck is voor de thema's wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. uitgewerkt hoe de gemeente Cranendonck streeft naar duurzaamheid. Onderdeel van duurzaamheid met betrekking tot deze thema's is het aspect water.

In de waterketen speelt de gemeente een belangrijke rol, onder andere als het gaat om de afvoer van rioolwater en hemelwater. Rekening houdend met de veranderende weersomstandigheden veroorzaakt door klimaatverandering, is het belangrijk dat ruimte wordt gecreëerd voor waterberging. Dit kan door aanpassingen aan het riool- en oppervlaktewaterstelsel, maar ook door het stimuleren van infiltratie (daar waar dit mogelijk is).

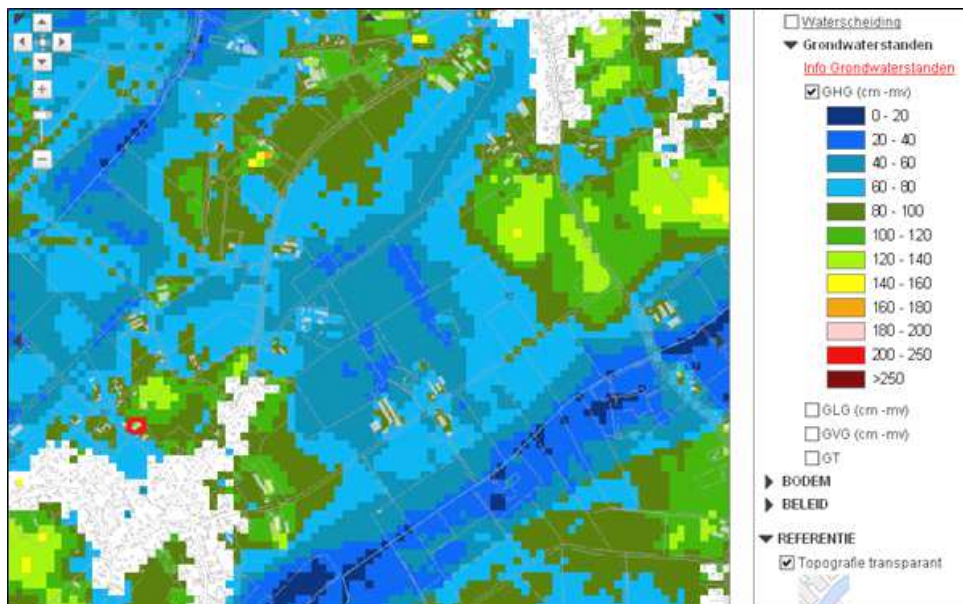
Aan de invulling van de zorgplicht voor hemelwater heeft de gemeente Cranendonck de afgelopen jaren al gewerkt door bij nieuwbouw standaard te kiezen voor een gescheiden rioolstelsel en infiltratie van het hemelwater. Bij grootschalige renovatie is dit ook het uitgangspunt, al is infiltratie in de praktijk niet altijd mogelijk. Conform de afspraken in het rioleringsplan zal de komende jaren hemelwaterbeleid worden ontwikkeld, waarin wordt aangegeven waar de gemeente gaat afkoppelen en infiltreren. Ook hergebruik van hemelwater (zoals dat in België gebeurt) zal in het plan aan de orde komen. De communicatie naar inwoners is bij afkoppeling heel belangrijk. Daarnaast is een stok achter de deur nodig in de vorm van een hemelwaterverordening.

In het plangebied wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Voor afvoer van het afvalwater wordt het plangebied aangesloten op het gescheiden rioolstelsel.

6.1.3 Waterparagraaf

6.1.3.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem aan Heistraat 13D te Gastel betreft een hoge zwarte enkeerdgrond. Ter plaatse is sprake van leemarm en zwakleemig fijn zand. Het plangebied is gelegen binnen intermediair gebied. Dit betekent dat er geen uitgesproken kwel of infiltratie voorkomt. De GHG aan Heistraat 13D te Gastel bedraagt 80 – 100 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de GHG voor het plangebied.



Figuur 24. De GHG binnen het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel

6.1.3.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw op grond van het gemeentelijk beleid van de gemeente Cranendonck is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) zal worden gebufferd en geleidelijk zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Op de locatie Heistraat 13D Gastel wordt een vrijstaande woning met bijgebouwen gerealiseerd met een nieuw maximaal verhard oppervlak van circa 350 m². Daarnaast is een verhard oppervlak aan erfverharding van 50 m² aangenomen.

Deze parameters zijn samen met de overig benodigde informatie ingevoerd in het 'Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' van Waterschap de Dommel. Hieruit blijkt dat er een bergingscapaciteit dient te worden gecreëerd die een bui van T=10+10% op kan vangen/bergen. Daarbij worden er maatregelen getroffen om wateroverlast te voorkomen bij een situatie van T=100. Navolgende figuur geeft de berekening van de bergingsweergave uit de HNO-tool weer.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	2	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	19	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	25	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	10	m ³
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	3	m ³
T=100 jaar	3	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	52	m ³
Berging bij T=10 jaar	19	m ³
Berging bij T=100 jaar	25	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	6	m ³

Figuur 25: Berekening bergingsweergave HNO-tool voor het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel

Binnen het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel dient 25 m³ aan bergingscapaciteit te worden gecreëerd. Hierbij kan voorzien worden in de opvang van hemelwater zowel in de situatie T=10+10%, als in de situatie T=100. In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100) zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorziening wordt

voorzien van een noodoverloop naar het oppervlaktewater. De maatregelen moeten gerealiseerd worden boven de GHG. Derhalve zal de waterberging ter plaatse van de locatie aan Heistraat 13D niet dieper zijn dan 75 cm onder maaiveld. Navolgende figuur geeft een beeld van een laagte ten behoeve van waterberging.



Figuur 26: Laagte ten behoeve van waterberging

6.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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 lood of asfalt etc.). 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.

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

Voorkomen dient te worden dat nieuwe ontwikkelingen negatieve effecten hebben voor de uitvoering van bestaande bedrijven. Anderzijds mogen nieuwe ontwikkelingen niet plaatsvinden indien deze door bestaande bedrijvigheid worden belemmerd.

6.2.2 Bedrijfshinder door bedrijf in het plangebied

Binnen het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel was een intensief veehouderijbedrijf gevestigd. De geurhindercontour van de huidige vergunning van dit bedrijf leverde belemmeringen op voor de ontwikkeling van andere functies in de kern Gastel. De locatie kan niet groeien door de ligging van het bedrijf ten opzichte van de kern Gastel. Het bedrijf was verouderd en is inmiddels verloren gegaan. Noodzakelijke investeringen op het gebied van milieu en welzijn kunnen slechts uitgevoerd worden indien tevens een uitbreiding gerealiseerd kan worden. Herontwikkeling van het bedrijf tot

woningbouw ligt dan ook in de rede. Inmiddels is gesloten tot herontwikkeling van dit bedrijf over te gaan middels dit bestemmingsplan.

6.2.3 Voorgrondbelasting ten behoeve van de nieuwe woning

In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (dus ook voor een Ruimte voor Ruimte woning op dit perceel) op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Bij het buiten werking stellen van deze veehouderij binnen het plangebied hoeft derhalve niet gekeken te worden naar geurhindercontouren van veehouderijbedrijven in de omgeving, maar geldt voor de voorgrondbelasting vanuit andere bedrijven een aan te houden minimale vaste afstand. Deze vaste afstanden tussen de nieuw te realiseren woning en een veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

De op te richten woning binnen het plangebied wordt ontwikkeld in samenhang met het buitenwerking stellen van de intensieve veehouderij ter plaatse en de intensieve veehouderij aan Zitterd 61 te Soerendonk. Aansluitend aan het plangebied, direct ten noorden hiervan, is een perceel (gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 881) gelegen waarbij de eigenaar een vergunning heeft voor het houden van 8 paarden. Deze paarden worden gehouden binnen de vaste afstand van 50 meter van de beoogde woning tot de stal van deze paarden. Ter plaatse van de beoogde woning dient er sprake te zijn van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Dit komt in navolgende paragraaf nader aan de orde.

6.2.4 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,25 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

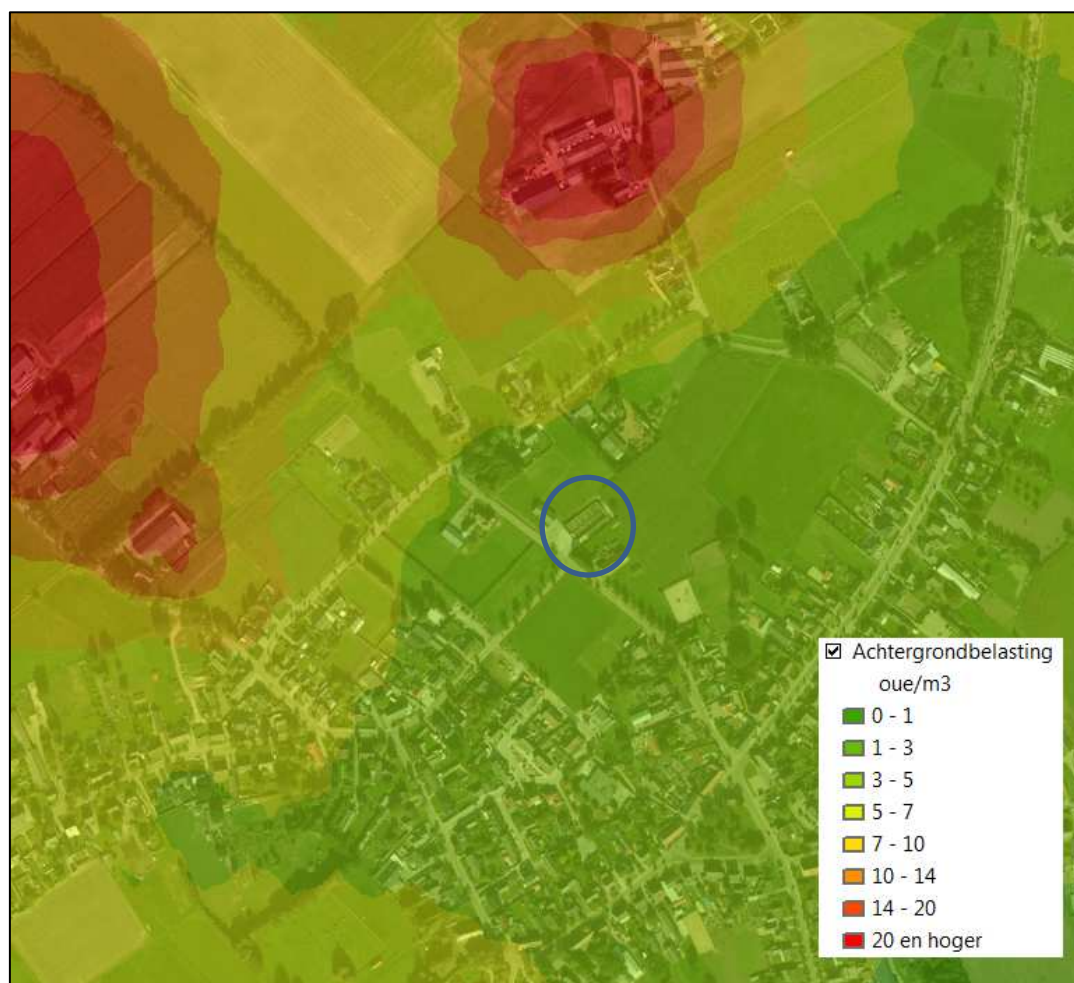
Rasterpunt linksonder x: 166131 m

Rasterpunt linksonder y: 365982 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgende figuur geeft het resultaat weer van de berekende achtergrondbelasting:



Figuur 27: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting circa 4 tot 4,2 oue/m³. Navolgende tabel geeft de uitvoer voor de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weer.

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m³]
1001 Hoek perceel noordwest	166331	366482	14	4.226
1002 Hoek perceel noordoost	166673	366520	14	4.000

Figuur 28: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning wordt bepaald aan de hand van de bijlagen 6 en 7 van de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij'. In deze handreiking is de relatie tussen de voorgrond- en de achtergrondbelasting, het daaraan gekoppelde percentage geurgehinderden en de relatie tussen geurhinder en het leefklimaat bepaald. Navolgend is de relatie tussen deze waarden weergegeven.

Voorgrondbelasting (oue/m³)	Achtergrondbelasting (oue/m³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3,5	3 - 7	5 - 10	Goed
3,5 - 6,5	7 - 13	10 - 15	Redelijk goed
6,5 - 10	13 - 20	15 - 20	Matig
10 - 14	20 - 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 19	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Figuur 29: Relatie achtergrondbelasting en leefklimaat

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 4,2 oue/m³. Gesteld kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

Ten opzichte van het houden van paarden in de omgeving van het plangebied kan gesteld worden dat zowel het gemiddelde als de spreiding in de achtergrondbelasting onder de gestelde streefwaarde van 10 oue/m³ blijven. Uit vergelijking van de scenarioresultaten is op te maken dat het aanscherpen van de normen voor de voorgrondbelasting geen effect heeft op de achtergrondbelasting. De scenario's C-I tot IV en N ('niets doen') in de gebiedsvisie van de gemeente Cranendonck resulteren namelijk in dezelfde of iets lagere achtergrondbelasting als de huidige situatie op de kern Gastel van 5 à 6 oue/m³. Deze achtergrondbelasting wordt gewaardeerd als een goed leefklimaat. De mogelijke groei van de veehouderijen in de wijde omgeving van Gastel is slechts een geringe bedreiging voor het woon- en leefklimaat in de kern Gastel zo blijkt uit de worst-case situatie waarin is aangenomen dat de veehouderijen alle ruimte binnen de wettelijke normen geheel opvullen. In deze uiterste situatie zou de gemiddelde achtergrondbelasting op kern Gastel en binnen het plangebied uit kunnen komen op 8 oue/m³. Dit wordt nog steeds gewaardeerd als een redelijk goed leefklimaat.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

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 vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Voor het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel hoeft geen toetsing aan de normen van de lijst Bedrijven en milieuzonering te worden uitgevoerd, daar er op deze locatie geen bedrijfsactiviteiten ontstaan.

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gelegen. Dit betreft een fouragehandel/veetransportbedrijf gelegen aan Vennenweg 9 te Gastel. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 65 meter van de beoogde woning. Bij het bedrijf aan Vennenweg 9 is echter alleen de milieu-invloed van geluid van belang. De beoogde activiteiten bestaan uit het vertrekken en

terugkomen van en naar de locatie met motorvoertuigen ten behoeve van het fourage- en veehandelsbedrijf. Daarnaast vinden op het perceel laad- en losbewegingen plaats. Binnen het plangebied is een maximale omvang aan bedrijfsbebouwing van 245 m² toegestaan. Opslag is enkel mogelijk binnen gebouwen, waardoor de bedrijfsomvang voor de fourage- en veehandel een omvang van 245 m² meter hebben. Gezien de activiteiten en de kleinschaligheid van het bedrijf zal de uitstoot van geur en stof nauwelijks plaatsvinden waardoor geen gevolgen voor de omgeving ontstaan. Ten aanzien van het aspect geluid gelden de richtafstanden uit de voornoemde handreiking van de VNG.

Een fourage-/veehandel is echter niet opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit deze handreiking. Gezien de activiteiten van het bedrijf kunnen deze overeenkomstig met de activiteiten van de functie 'loonbedrijf, b.o. <=500 m' uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten worden gezien. Deze activiteiten worden als een categorie 2-bedrijf ingedeeld. De richtafstand voor geluid die bij deze activiteiten behoren betreft 30 meter. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand kan, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (van 30 naar 10 meter voor milieucategorie 2). Het omgevingstype gemengd gebied wordt volgens de beschrijving uit de handreiking omschreven als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het plangebied is gelegen in een lint in het buitengebied dat is gelegen in de overgang tussen de kern Gastel en het buitengebied. De richtafstand voor geluid kan derhalve worden verlaagd naar 10 meter. De beoogde woning is echter gelegen op een afstand van circa 65 meter tot het bestemmingsvlak. De ontwikkeling is passend in het kader van de richtlijn inzake Bedrijven en milieuzonering.

6.4 Geluid

In het kader van planologische randvoorwaarden dienen plannen ook te worden getoetst aan het aspect geluid. Hierbij is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder gaat over geluid dat wordt veroorzaakt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. In de Wet geluidhinder zijn alleen de gezoneerde industrieterreinen opgenomen. De bedrijven op niet gezoneerde terreinen vallen onder de Wet milieubeheer. Ook zijn er geen eisen langs wegen met een snelheid van 30 km/uur (de zogenaamde verblijfsgebieden).

Binnen het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel wordt een voor geluidgevoelige functie ontwikkeld, namelijk één nieuwe woning. De Heistraat is echter een weg met een toegestane maximum snelheid van 30 kilometer per uur en. Wegen met een snelheid van maximaal 30 km/per uur zijn niet zone plichtig.

Uit de gegevens van de Regionale Verkeersmilieukaart volgt dat er sprake is van een etmaalintensiteit van ten hoogste 700 voertuigen. Op een afstand van 10 meter uit de as van de weg wordt daarbij voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De woning wordt op een afstand van circa 15 uit de as van de weg gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied is slechts één bedrijf gelegen waarbij het aspect geluid limiterend kan zijn. De woning is echter op dusdanig afstand van dit bedrijf gelegen dat dit bedrijf geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 6.3 van dit bestemmingsplan.

6.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd. Met name hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer is veranderd. Aangezien dit deel handelt over de luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 inmiddels bekend als de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het tot dan geldende Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met het in werking treden van de nieuwe wet is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit, aanmerkelijk flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. Het begrip NIBM is nog niet helemaal uitgekristalliseerd. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1.000 woningen.

Aangezien het plan aan Heistraat 13D te Gastel de bouw van één woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Door de sanering van de intensieve veehouderijlocatie verbetert de luchtkwaliteit bovendien. De fijnstofuitstoot ter plaatse neemt door de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse af.

De gemeente Cranendonck heeft een onderzoek naar de luchtkwaliteit laten opmaken. Uit deze rapportage en de berekeningen uit het onderzoek (Onderzoek Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007) over afgelopen jaren blijkt dat er geen locaties in het buitengebied van Cranendonck aanwezig zijn waar de normen van luchtkwaliteit overschreden worden.

6.6 Bodemkwaliteit

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een bouwactiviteit 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. Een verkennend bodemonderzoek voor het plangebied Heistraat 13D te Gastel is uitgevoerd door M&A Adviesbureau. Het onderzoek d.d. 20

november 2009 met rapportnummer 29-GHe15-vo-v1 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

“Conclusies en aanbevelingen

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese onverdachte locatie worden aanvaard, ondanks de aanwezigheid van de verontreinigingen met enkele zware metalen in het grondwater. De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem en het doorsijpelen naar het grondwater. Vanwege de tussenwaardeoverschrijding met zink is formeel gezien een nader onderzoek vereist, maar gezien de schaalgrootte en de regionale problematiek zal dit geen nieuwe informatie opleveren.

De geconstateerde verhogingen zijn van dien aard dat geen gevaar bestaat voor de volksgezondheid en hebben bovendien geen directe relatie met de onderzoekslocatie. De grond vertoont geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden en kan dus multifunctioneel gebruikt worden. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat in verband met de bestemmingswijziging en de bouwaanvraag er geen belemmeringen zijn qua chemische bodemgesteldheid.”

De bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is geschikt voor het beoogde gebruik.

6.7 Externe veiligheid en technische infrastructuur

6.7.1 Inleiding

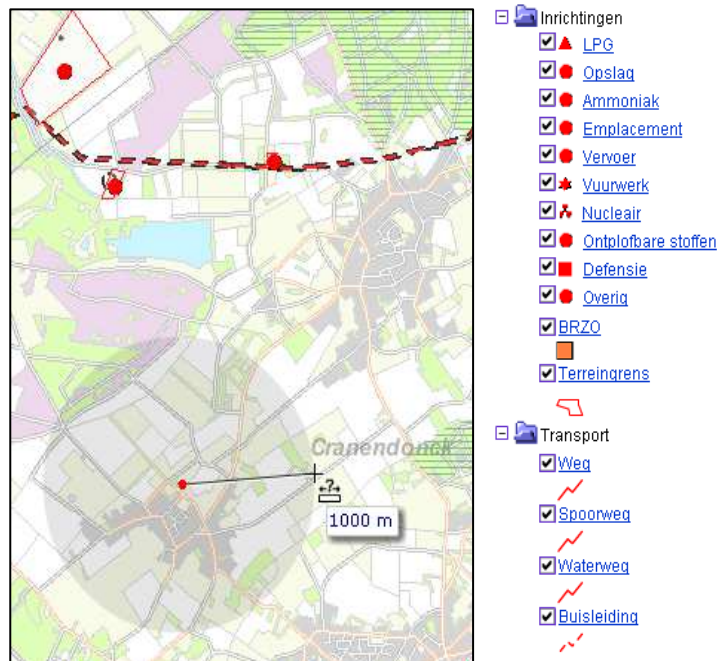
Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als de kans op overlijden voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. Voor de gemeente Cranendonck is de Beleidsvisie externe veiligheid d.d. 31 januari 2011 richtgevend kader. Deze beleidsvisie is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe omgegaan wordt met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. De beleidsvisie heeft ten doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen). Deze typen worden hierna puntsgewijs toegelicht met betrekking tot herontwikkeling van het plangebied.

6.7.2 Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

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 is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Navolgende figuur geeft een overzicht van het plangebied aan

Heistraat 13D te Gastel ten opzichte van de bedrijven die in de directe omgeving van deze locatie gelegen zijn. Uit deze kaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen gelegen in het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 30: Risicokaart externe veiligheid ten opzichte van het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel

6.7.3 Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen aangewezen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland over de weg of per spoor. Tevens zijn geen waterverbindingen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen zouden kunnen worden vervoerd.

6.7.4 Transport: hoogspanningslijnen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen of ondergrondse buisleidingen gesitueerd, noch gepland. Dit aspect is derhalve niet limiterend voor de beoogde herontwikkeling.

6.8 Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck blijkt dat er binnen het plangebied geen leidingen gelegen zijn die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Voor het plangebied is een Klick-melding gedaan waaruit blijkt waar in de omgeving van het plangebied de kabels en leidingen gelegen zijn.

6.9 Verkeer en parkeren

6.9.1 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is geen bebouwing aanwezig op het perceel. Er vinden dan ook geen verkeersbewegingen meer plaats. Het plangebied kan in gebruik genomen worden als agrarisch bedrijf, waarbij de hierbij behorende verkeersbewegingen ook mogelijk zijn.

6.9.2 Toekomstige situatie plangebied

In de beoogde situatie wordt één woning opgericht. De verkeersbewegingen voor één woning gaan vanaf het perceel op in het reguliere verkeersbeeld. In het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel zullen de verkeersbewegingen bij een woonbestemming voor één woning substantieel minder zijn dan de verkeersbewegingen van een agrarische bedrijf zonder bedrijfswoning. Bij een bedrijfsvoering zonder bedrijfswoning vinden er dagelijks aan- en afvoerbewegingen plaats van eigenaar en van leveranciers voor het bedrijf.

De Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten op de Heistraat en op het perceel wordt ruimte gevonden voor twee parkeerplaatsen (exclusief garage), conform de CROW-richtlijnen.

7. JURIDISCHE VORMGEVING

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel burgers als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming “Wonen – Ruimte voor Ruimte” en dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” zijn aangegeven, evenals een bouwvlak.

7.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij dit bestemmingsplan is aangesloten bij de het bestemmingsplan Buitengebied en de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken middels omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. De begrippen zijn afgeleid uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2012.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;

- 4 specifieke gebruiksregels;
- 5 afwijken van de gebruiksregels;
- 6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden;
- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 8 wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving is een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste is de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, zijn deze daarna omschreven. In de bouwregels is bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig is een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels geeft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming “Wonen – Ruimte voor Ruimte” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ter voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In artikel 6 zijn regels gegeven voor afwijkende maatvoering en hydrologisch neutraal bouwen.

Artikel 7 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 7 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In artikel 9 is omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 10 Slotregel

In dit artikel is opgenomen hoe dit bestemmingsplan wordt aangehaald.

7.4 Toelichting op de bestemming

7.4.1 Wonen – Ruimte voor Ruimte

Binnen het plangebied wordt één woonbestemming toegevoegd. De voor ‘Wonen – Ruimte voor Ruimte’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een Ruimte voor Ruimte woning, al dan

niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Voor een Ruimte voor Ruimte woning geldt een inhoud van 900 m³.

7.4.2 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het is niet toegestaan om zonder een archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld.

8. OVERLEG INSPRAAK PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Conform het verzoek van het waterschap is in de waterparagraaf in paragraaf 6.1.2.2. van deze toelichting opgenomen dat voor het inkorten van een duiker, het graven van een watergang ter plaatse van de huidige duiker, het planten van een haag of het aanbrengen van andere obstakels binnen 5 meter van de A-watergang in de omgeving van het plangebied, een watervergunning op grond van de keur benodigd is.

De provincie geeft in het vooroverleg aan dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte vooralsnog ontbreken en dat derhalve sprake is van strijdigheid met artikel 7.8 (de regels inzake Ruimte voor Ruimte woningen) uit de Verordening ruimte. De samenstelling van de bouwtitel vindt plaats gedurende de bestemmingsplanprocedure. Zo spoedig mogelijk, doch voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze bouwtitel toegevoegd aan de planstukken.

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening is besloten om voor de deze bestemmingsplanherziening geen inspraak te verlenen.

8.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8, eerst lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken ,van 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ingediend, te weten door de provincie Noord-Brabant.

Kern van deze zienswijze is dat ten tijde van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan niet inzichtelijk is gemaakt dat aan de voorwaarden voor bouw van de Ruimte voor Ruimte woning wordt voldaan. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte ontbreekt.

Tussen het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling van het bestemmingsplan heeft beëindiging van de veehouderijactiviteiten en sloop van de hierbij behorende gebouwen aan Zitterd 61 te Soerendonk plaatsgevonden. Door sanering van deze veehouderij, doorhaling van milieurechten en het wijzigen van de vergunning zodat het houden van dieren onmogelijk is gemaakt is een bouwtitel Ruimte voor

Ruimte samengesteld. Hiermee is voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Dit is aangetoond door toevoeging van de door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aan dit bestemmingsplan.

8.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op onderdelen plaatsvinden.

8.6 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet 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 initiatiefnemers van het plan. De gemeente Cranendonck zal middels een anterieure overeenkomst in het kader van de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.