

bestemmingsplan

**Gravenkasteel 30 en Vennenweg
ongenummerd te Gastel**

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPGST4004-VAS1
Fase: vastgesteld, 3 juni 2014
Versie: v1

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
2 Huidige structuur	6
2.1 Historische ontwikkeling	6
2.2 Ruimtelijke structuur.....	6
2.3 Functionele structuur	6
2.4 Ontsluiting en parkeren.....	6
3 Planbeschrijving.....	7
4 Beleidskader	9
4.1 Rijksbeleid.....	9
4.2 Provinciaal beleid	9
4.3 Regionaal beleid	10
4.4 Gemeentelijk beleid	11
5 Milieu en archeologie.....	13
5.1 Bodem.....	13
5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	13
5.3 Luchtkwaliteit	14
5.4 Externe veiligheid.....	14
5.5 Water	15
5.6 Archeologie	16
5.7 Hinderlijke bedrijvigheid	17
5.8 Geurhinder	18
5.9 Natuur, flora en fauna	19
6 Bestemmingsplan.....	20
6.1 Plandelen.....	20
6.2 Toelichting op regels	20
6.3 Toelichting op verbeelding.....	22
7 Uitvoerbaarheid.....	23
7.1 Economische uitvoerbaarheid	23
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
Bijlagen	24
1: Bodemonderzoek.....	24
2: Akoestisch onderzoek	26
3: Raadsvoorstel en vaststellingsbesluit	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 4 mei 2012 hebben de eigenaren van het perceel Gravenkasteel 30 te Gastel een principeverzoek ingediend voor de bouw van een tweede woning aan de achterzijde van hun perceel.

Bij collegebesluit van 6 november 2012 (kenmerk 2522788) en raadsbesluit van 5 maart 2013 (kenmerk 2013-011.2) heeft de gemeente Cranendonck besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de benodigde partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kom Gastel'. Voorwaarde is dat voor het volledige perceel de bedrijfsbestemming gewijzigd zal worden in 'Wonen'.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt ten noordoosten van de kern Gastel en betreft het perceel Gravenkasteel 30. De locatie ligt ingesloten tussen Gravenkasteel aan de zuidzijde en de Vennenweg aan de oostzijde.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie F, nummer 564. De oppervlakte van het plangebied is circa 1.610m².



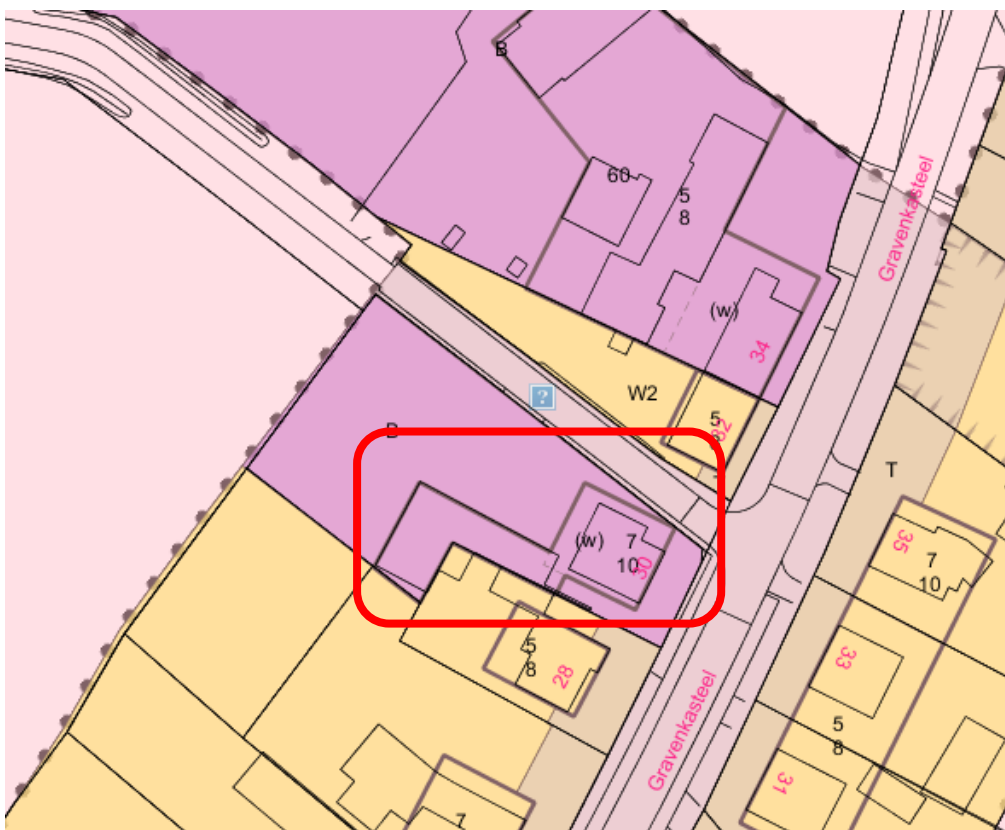
Ligging plangebied in de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Gastel'. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2008 door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld en op 3 maart 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Het perceel Gravenkasteel 30 heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduidingen bouwvlak, maximum goothoogte 7 meter, maximum hoogte 10 meter en bedrijfswoning (ter plaatse van de huidige woning).

Het deel van het perceel waarop de nieuwe woning gerealiseerd zal worden is gesitueerd buiten het aangeduide bebouwingsvlak. Daarbij is bij het huidige bedrijf slecht één bedrijfswoning toegestaan. Het bestemmingsplan 'Kom Gastel' maakt het dan ook niet mogelijk om hier een extra woning te realiseren.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Gastel"

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

2 Huidige structuur

2.1 Historische ontwikkeling

Gastel is aan te merken als een kapelgehucht. De historische kern van Gastel bevindt zich rond het St. Cornelisplein. Dit plein en de bebouwing richting Budel en Soerendonk vormt de oudste structuur van het dorp.

In de twintigste eeuw is Gastel langzaam uitgegroeid langs de uitvalswegen zodat een lintstructuur is ontstaan. Karakteristiek voor het huidige ruimtelijke beeld is de vrij staande bebouwing op brede kavels langs de linten, met afwisselende oudere en nieuwere bebouwing. Het oostelijk deel van de dorpskern, langs de wegen Gravenkasteel, Grensweg en een deel van de Dijk behoort tot de oudste structuur van het dorp. Deze wegen zijn aan te duiden als historisch bebouwingslint. Het authentieke karakter is vooral langs deze wegen nog voelbaar.

De oorspronkelijke bebouwing bestaat over het algemeen uit één of anderhalve laag met kap. Bij de recentere woonbebouwing komt ook twee lagen met kap voor.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke rand van de kern Gastel, in directe aansluiting op reeds bestaande woningen. Het betreft hier diverse vrijstaande en halfvrijstaande woningen van uiteenlopende vormgeving, waarbij sprake is van woningen met diepe achtertuinen.

Gezien de verdichting die in de loop van de tijd heeft plaatsgevonden kent de Gravenkasteel en de Vennenweg een hogere bebouwingsconcentratie.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Gastel en wordt voornamelijk omgeven door woningen. Aan de Gravenkasteel liggen voorts enkele bedrijven aan huis en een hoveniersbedrijf.

De omgeving is voor wat betreft de voorzieningen en de verzorgingsstructuur gericht op de kern Budel. Dit is de grootste kern van de gemeente Cranendonck en beschikt over een zeer uitgebreid voorzieningenniveau.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De Gravenkasteel – Grensweg vormt de primaire ontsluitingsweg van Gastel. Via deze weg zijn Budel en Soerendonk te bereiken. Parkeren vindt in het hele dorp voornamelijk plaats langs de openbare weg en/of op het eigen terrein bij de woningen.

De nieuwe woning wordt via de Vennenweg ontsloten op de Gravenkasteel. Bij de woning wordt zorggedragen voor de ontwikkeling van twee parkeerplaatsen op het eigen terrein.

3 Planbeschrijving

Het perceel Gravenkasteel 30 is de voormalige hoofdlocatie van het bedrijf E.B.M. Afbouwmaterialen. Het volledige perceel is bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' waar bij rechte bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. De aanwezige bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn nog steeds in gebruik.

Het voorliggend plan voorziet in de volledige bedrijfsbeëindiging ter plekke. De huidige bedrijfswoning (incl. bedrijfsgebouwen) krijgt een woonbestemming. De bedrijfsbestemming komt hiermee volledig te vervallen.

Door middel van voorliggend plan wordt aan de achterzijde van het terrein een bouwvlak geprojecteerd ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande, levensloopbestendige woning. Dit deel van het terrein is momenteel deels in gebruik als ontsluiting van het bedrijfsperceel en de bedrijfsgebouwen en deels als speelweide bij de bedrijfswoning. Het terrein ligt ingesloten tussen de (bedrijfs)woning Gravenkasteel 30 en het recent gerealiseerde uitbreidingsplan Vennenweg.

Het straatbeeld ter plekke kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk vrijstaande woningen op ruimere kavels. De situering van de voorgevel van de nieuwe woning en de bijhorende tuinbestemming sluit aan bij het naastgelegen perceel in het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel'. Voor wat betreft de karakteristiek (vrijstaand), de maximale goothoogte (7 meter) en de maximale bouwhoogte (10 meter) sluit de woning eveneens aan op de omliggende bebouwing. Het perceel waarop de nieuwe woning is gesitueerd wordt kadastraal afgesplitst van het oorspronkelijke perceel. De bestaande woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Gravenkasteel conform de huidige en oorspronkelijke situatie. De nieuwe woning wordt rechtstreeks ontsloten middels de in/uitrit van de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing (dus gesitueerd op de linkerzijde van het nieuwe woonperceel) welke aan de Vennenweg is gesitueerd. Daarbij gaat voorliggend plan samen met een grondtransactie van private eigendom naar gemeentelijke eigendom zodat de inrichting van openbaar gebied aan de Vennenweg deels doorgezet kan worden.

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woning maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruimte bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

Ter beeldvorming van de situering van de parkeerplaatsen, de huidige en toekomstige situatie wordt verwezen naar de onderstaande indicatieve situatietekening en foto's.



4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

De visie van het Nederlandse kabinet over de inrichting van Nederland is vastgelegd in de Nota Ruimte met de titel 'Ruimte voor ontwikkeling'. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ordening van Nederland tot 2020 vastgelegd en wordt een vooruitzicht tot 2030 gegeven.

De vier algemene doelen van de Nota Ruimte zijn:

- Versterking van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- Ontwikkeling van krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- Waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijk, landschappelijke en culturele waarden);
- Veiligheid (voorkoming van rampen).

In de Nota Ruimte wordt een zuinig ruimtegebruik, een meervoudig ruimtegebruik en compact bouwen als belangrijke thema's benadrukt. De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dit wil zeggen dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend zal zijn.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie (2011)

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Cranendonck is op de structurenkaart aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. De provincie vindt het belangrijk dat deze gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern.

Cranendonck is in de optiek van de Structuurvisie een dorpskern. Dit zijn de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden. Daarnaast vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.



Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

Op de kaart van de verordening, kaartlaag stedelijke ontwikkeling, staat het plangebied aangeduid als 'Kern in landelijk gebied' als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen zoals de toevoeging van woningen mogen uitsluitend plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg gemaakt worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

Het voorliggend plan sluit aan bij de uitgangspunten inbreiding en herstructurering. Wat betreft de regionale afstemming als het gaat om woningbouw kan nog opgemerkt worden dat binnen het SRE (Samenwerkingsverband regio Eindhoven) reeds afstemming over woningbouw plaatsvindt. Daarnaast is een regionaal planningsoverleg in het leven geroepen.

4.3 Regionaal beleid

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Het programma is op 17 december 2010 door de Regioraad vastgesteld.

Met het regionaal woningbouwprogramma spreken de deelnemende gemeenten uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Het programma is opgesteld voor drie subregio's binnen Zuidoost-Brabant: het Stedelijk Gebied, De Kempen en de Peel. De gemeente Cranendonck maakt onderdeel uit van de subregio De Peel.

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied (subregio de Kempen en de Peel) en daarmee Cranendonck:

- landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals de huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders';
- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Cranendonck komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 716 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen) als in aantal;
- de gemeente Cranendonck realiseert 30% van de nieuwbouw in de sociale sector.

Het voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 1 woning en draagt slechts in beperkte mate bij aan de toename van de woningvoorraad. Het initiatief past eveneens binnen de kwalitatieve opgave van het programma. De te ontwikkelen woning zal levensloopbestendig worden opgezet en sluit derhalve aan bij de bevolkingsontwikkelingen als vergrijzing en gezinsverdunding.

4.4 Gemeentelijk beleid

Visie Cranendonck 2009-2024

De gemeente Cranendonck focust zich de komende vijftien jaar vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan.

Voor het thema Wonen en Leven richt de gemeente zich op de volgende focuspunten:

- Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck.
- Het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie.
- Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen; wel zorgen voor een bepaalde 'ondergrens' in elke kern om de cohesie in de kernen te versterken
- Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen.
- 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.
- Het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden (hierbij het accent leggen op mensen die in Cranendonck komen wonen én werken en het aantrekken van kenniswerkers die in de regio Eindhoven werken).

Het voorliggend plan levert een positieve bijdrage aan het woningaanbod voor de kern Gastel.

Woonvisie 2012-2022

De gemeente Cranendonck heeft in november 2012 de Woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

De Woonvisie geeft de volgende beleidsdoelen:

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

Bij het opstellen van het bijbehorende woningbouwprogramma 2012-2022 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. stimuleren van sociale cohesie door gemêleerd woningaanbod;
2. voldoende aanbod voor starters, gezinnen eengezinshuishoudens en ouderen;
3. stimuleren van eigen woningbezit en particulier initiatief;
4. grote kernen bieden ruimte voor groei;
5. in de kleine(re) kernen vindt afronding van de kernen plaats, binnen de al bekende mogelijkheden en plannen, voor zover ze een toegevoegde waarde hebben voor de betreffende kern. Daarnaast is er ruimte voor particulier initiatief;
6. levensloopbestendigheid van nieuwbouw en transformatieplannen is uitgangspunt. Slimme initiatieven in relatie met WMO en duurzaamheid hebben voorrang bij de uitbreidingsplannen Budel-Noord en de Neerlanden;
7. ruimte voor het ombouwen van winkelpanden naar woonhuizen;
8. bouwplannen hebben een landelijke, groene en kwalitatief hoge, uitstraling;

In de Woonvisie woningbouwprogramma 2012 -2022 zijn voor particuliere plannen 80 eenheden gereserveerd. De toevoeging van één woning past binnen het nog beschikbare contingent.

Voorliggend plan behoort tot de categorie 'particulier initiatief' en past derhalve prima bij het kader van de woonvisie.

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 213-GGr30-vo-v1, d.d. 2 juli 2013) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

In verband met de nieuwbouw van de woning en de wijziging van de bedrijfswoning naar reguliere woning is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld. Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" zijn elf boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen.

Na analyse van de grondmonsters en het grondwatermonster bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, lood en zink worden overschreden. De concentraties zijn lager dan de tussenwaarden;
- in de ondergrond de AW van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, koper en zink.

De lichte verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de aangetroffen gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie voldoen aan de bodemfunctieklassen wonen. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat voor de bestemmingswijziging en de nieuwbouw van de woning er geen directe belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaai

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 212-BBo5-wl-v1, d.d. 22 maart 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in binnenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Gravenkasteel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning nergens wordt overschreden. De nieuwe woning is geluidonbelast (d.w.z. geluidbelasting ≤ 48 dB) ten gevolge van wegverkeerslawaai. Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

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

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

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

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

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

5.4 Externe veiligheid

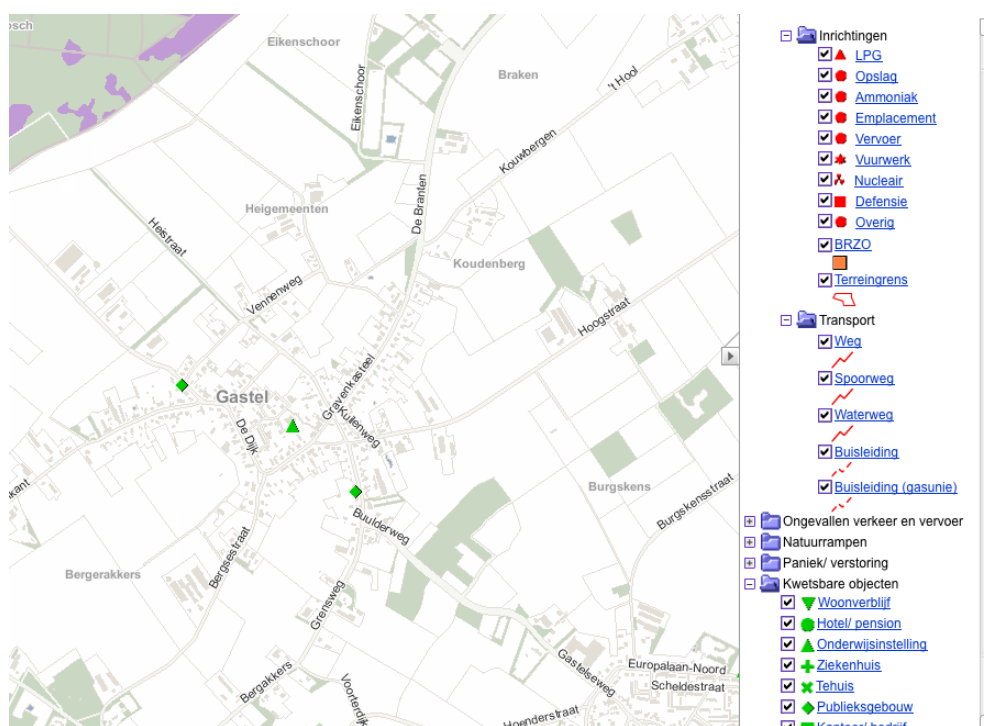
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).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

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

worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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

Volgens de gegevens op de risicokaart zijn binnen een straal van >1000 meter van de initiatieflocatie geen risicobronnen gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

5.5 Water

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

Het voorliggend plan maakt aan de achterzijde van het perceel Gravenkasteel 30 de bouw van 1 vrijstaande woning mogelijk. Op dit deel van het perceel bedraagt de bebouwing en verharding tezamen in de bestaande situatie circa 165 m². In de nieuwe situatie is circa 348 m² aanwezig. Dit betekent een netto toename van 183 m².

Gebruik oude situatie	Oppervlak oud [m2]	Oppervlak nieuw [m2]
Hoofdgebouw	nvt	± 196
Bijgebouwen	± 75	± 100
Terrein (verhard)	± 90	± 52
Terrein (onverhard)	± 555	± 460
Totaal	± 720	± 720

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

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

Uitgaande van een toename van 183 m² verhard oppervlak en een geldend afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha komt de rekentool Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) tot de volgende waarden: $T = 10 + 10\% = 9 \text{ m}^3$.

Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een bergingscapaciteit van 9 m³ nodig bij T=10. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekragen gerealiseerd worden. Om wateroverlast bij T=100 te voorkomen zal een overloopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze overloop uitstromen op het trottoir of straat. Deze overloop zal op een laag punt op enige afstand van de woning gesitueerd worden, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woning kan ontstaan. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal het riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp worden opgesteld. Dit ontwerp dient te voldoen aan de 'Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten'.

Het huishoudelijk afvalwater zal vanuit de woning via de bestaande gemengde riolering worden afgevoerd naar de openbare riolering. De exacte uitvoering van dit alles zal in samenspraak met de gemeente Cranendonck uitgevoerd worden. Aangezien het de aansluiting van slechts één woning betreft worden geen problemen verwacht met de capaciteit van het rioleringsstelsel.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de uiteindelijke ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

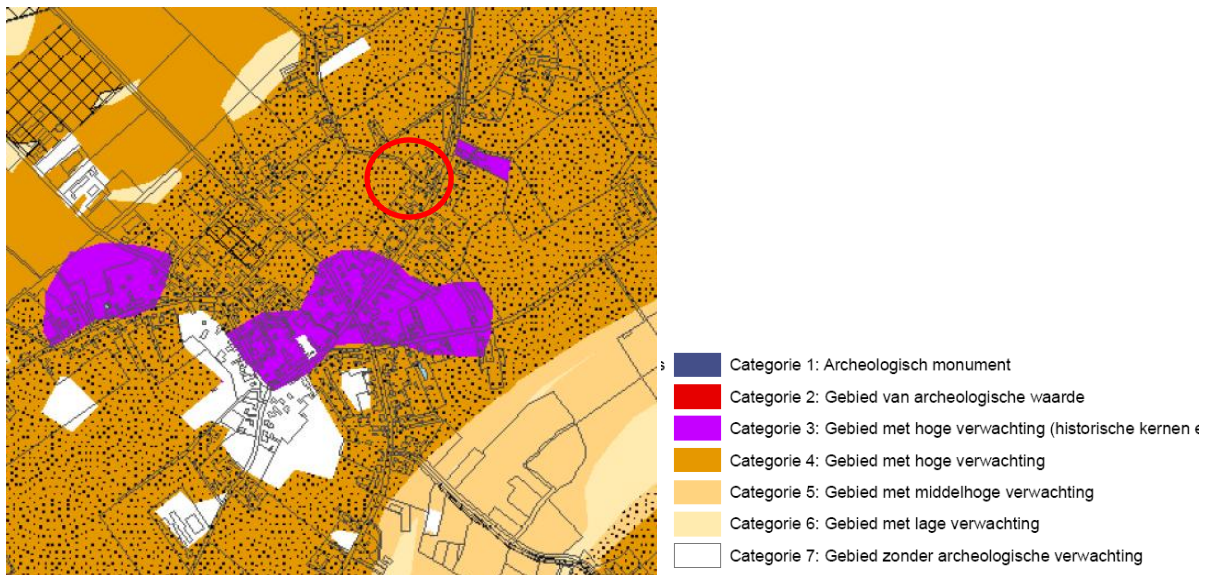
5.6 Archeologie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit. Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde “Gebied 4: gebied met een hoge archeologische verwachting”. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is volgens het gemeentelijke beleid een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500m² en dieper gaan dan 0,3m of 0,5m bij esdek onder maaiveld.

Het onderhavige bouwvlak is circa 196m² groot. Buiten het bouwvlak mogen enkel bijgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100m². Hieruit kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen ruimschoots binnen de maat van 500m² blijven. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

In de directe omgeving van het plangebied is een uitgebreid hoveniersbedrijf gelegen. Dit bedrijf valt onder de omschrijving ‘tuincentra’ (SBI code 4752) en valt in milieucategorie 2. In een gemengd gebied dient derhalve een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd. De kleinste afstand van dit bedrijfsperceel tot de voorste bouwgrens van de nieuwe woning bedraagt circa 18 meter. De voorgestane woning ligt daarmee buiten de geldende richtafstanden.

Momenteel zijn reeds woningen op een kortere afstand van het hoveniersbedrijf gelegen. Omdat deze bestaande woningen reeds bepalend zijn voor de milieuruimte van het bedrijf, brengt de onderhavige woning geen extra beperkingen met zich mee voor de toekomstmogelijkheden van het bedrijf.

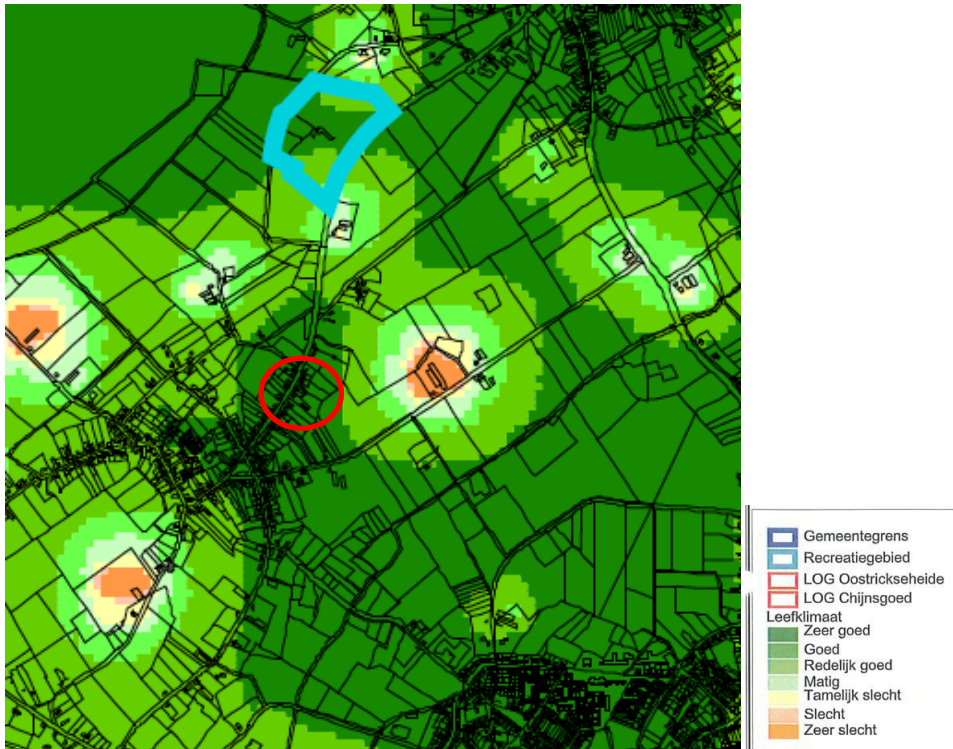
5.8 Geurhinder

In de directe omgeving zijn een tweetal veehouderijen gelegen:

Adres	Afstand nieuwe woning	Woning dichterbij
Kouwbergen 5 te Soerendonk	400 m	Ja
Hoogstraat 10 Gastel	511 m	Ja

In beide gevallen zijn reeds woningen op een kortere afstand van de omliggende veehouderijen gesitueerd dan de nieuwe wooneenheid. De woningen die het dichtste bij de veehouderijen staan, zijn maatgevend voor de voorgrondbelasting die de veehouderijen mogen produceren. De nieuwe woning staat op grotere afstand en schaden de belangen van de veehouderijen daardoor niet. De onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen.

Uit de kaart behorende bij de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.



Kaart Verordening Geurhinder en Veehouderij

5.9 Natuur, flora en fauna

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

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

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

In de voorliggende situatie is sprake van een bestaande stedelijke woonomgeving aan de rand van de kern Gastel. De locatie is thans in gebruik ten behoeve van het gevestigde bedrijf. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning is enkel sprake van een functiewijziging waarbij geen bebouwing wordt toegevoegd. De gronden ter plaatse van de beoogde nieuwe woning zijn momenteel deels verhard en bebouwd en deels in gebruik als speelweide bij de bedrijfswoning. De bebouwing bestaat uit een overkapping en daarmee vanwege de tocht ongeschikt voor vleermuizen. Op de speelweide zijn geen bomen of beplantingen aanwezig. De locatie is daarmee eveneens ongeschikt voor bijvoorbeeld struweelvogels. Verder is de locatie vanwege de verharding en het intensieve gebruik ongeschikt voor amfibieën en zoogdieren.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd dat, gezien het huidige gebruik en bestemming, de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren zeer beperkt zal zijn. Een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

6 Bestemmingsplan

6.1 Plandelen

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

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan “Kom Maarheeze” welke als de gemeentelijke standaard geldt.

Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Begrippen (artikel 1):

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

Wijze van meten (artikel 2):

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

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens de volgende opzet voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

- Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.

- Afwijken van de bouwregels:

Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

- Specifieke gebruiksregels:

Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening moet worden aangemerkt.

- Afwijken van de gebruiksregels:

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

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Groen (artikel 3)

Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van gebouwen van algemeen nut.

Tuin (artikel 4):

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen (artikel 5):

De voor 'Wonen' aangewezen grond zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, parkeerdoeleinden, tuinen, erven en verhardingen. Er zijn verder een afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een afhankelijke woonruimte (mantelzorg), bed & breakfast en lichte bedrijvigheid in of bij de woning. Dit zijn de gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden in de komplannen van de gemeente Cranendonck. De afwijkingsmogelijkheid voor lichte bedrijvigheid is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6):

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en over bestaande maten.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels (artikel 9 en 10)

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn, zoals bed & breakfast en mantelzorg.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 11):

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

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Slotregel (artikel 12):

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen' gekregen. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 7 en 10 meter).

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap de Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;
- Buurtbeheer Gastel.

Van Buurtbeheer Gastel is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen. Hieruit mag geconcludeerd worden dat deze overlegpartner kan instemmen met het voorliggend plan.

De provincie Noord-Brabant geeft in haar reactie aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap de Dommel kan gezien de geringe waterhuishoudkundige impact instemmen met het plan. Er wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.5. van het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de afvoercoëfficiënt voor de onderhavige locatie 1.87 l/s/ha bedraagt. Dit getal klopt niet. Volgens de afvoercoëfficiëntenkaart is dit 0.67 l/s/ha. De berekening met behulp van de HNO-tool komt hiermee uit op een te realiseren berging van 5m³ (in plaats van 4m³). Paragraaf 5.5 van voorliggend bestemmingsplan is aangepast conform voorgaande opmerking.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 6 februari 2014 gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan ingediend.

Vaststelling bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is op 3 juni 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck. Het vaststellingsbesluit en het bijbehorende raadsvoorstel zijn opgenomen in bijlage 3.