

Bestemmingsplan

Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel

Gemeente Cranendonck

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPGGST4005-VAS1

Fase: Vastgesteld

Datum vaststelling: 12 mei 2015

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 Gastel	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.3 Functionele structuur	6
2.4 Ontsluiting en parkeren	6
3 Planbeschrijving	7
4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Regionaal beleid	16
4.4 Gemeentelijk beleid	17
5 Milieu en archeologie	19
5.1 Bodem	19
5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	20
5.3 Luchtkwaliteit	21
5.4 Externe veiligheid	22
5.5 Water	22
5.6 Archeologie	24
5.7 Hinderlijke bedrijvigheid	26
5.8 Geurhinder	28
5.9 Natuur, flora en fauna	29
6 Bestemmingsplan	30
6.1 Plandelen	30
6.2 Toelichting op regels	30
6.3 Toelichting op verbeelding	32
7 Uitvoerbaarheid	33
7.1 Economische uitvoerbaarheid	33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Bijlagen	36
1: Bodemonderzoek Vennenweg	36
2: Bodemonderzoek Hoevestraat	38
3: Onderbouwing infiltratiemogelijkheden	40
4: Raadsvoorstel en –besluit, zienswijzennota	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het recente verleden hebben zowel de eigenaren van het perceel aan de Vennenweg te Gastel als de eigenaren van het perceel aan de Hoevestraat te Gastel afzonderlijk van elkaar een verzoek ingediend voor de realisatie van een woning.

Bij raadsbesluit van 24 september 2013 (2013-068.2) heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan de benodigde partiële herziening van het bestemmingsplan “Kom Gastel” onder de voorwaarde dat de verzoeken gelijktijdig de procedure doorlopen.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor zowel de realisatie van één vrijstaande woning aan de Vennenweg ongenummerd te Gastel als de realisatie van maximaal twee woningen aan de Hoevestraat ongenummerd te Gastel.

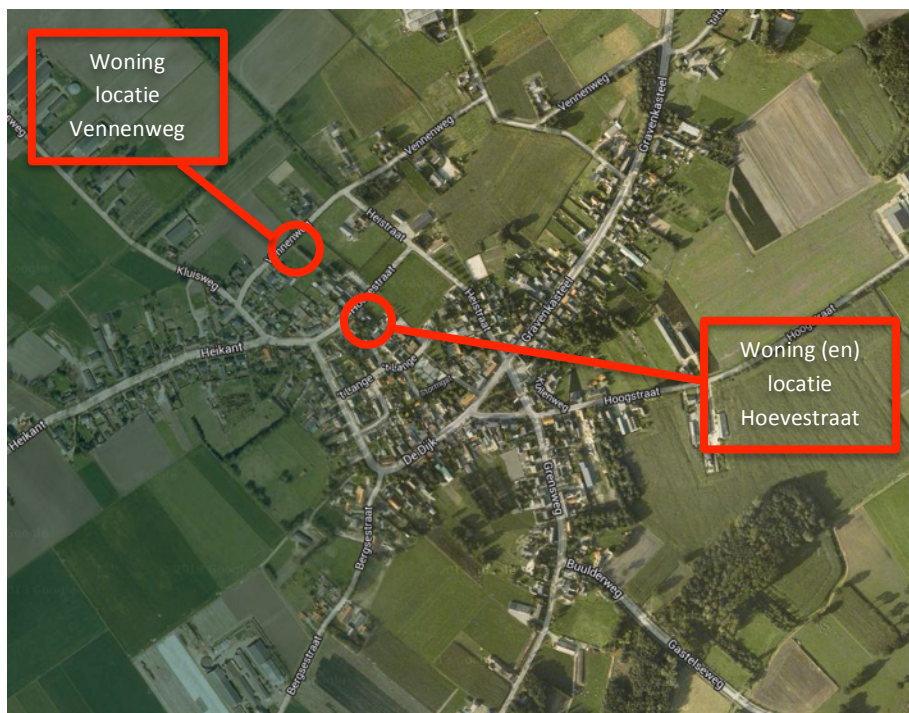
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt ten noorden van de kern Gastel.

De locatie aan de Vennenweg is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G nummer 504 en ligt ingesloten tussen de Vennenweg en de Hoevestraat.

De locatie aan de Hoevestraat is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G nummer 515 en ligt ingesloten tussen de Hoevestraat en 't Lange.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Ligging plangebied in de omgeving

2 Huidige structuur

2.1 Historische ontwikkeling Gastel

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 noordelijke rand van de bebouwde kom van de kern Gastel, in directe aansluiting op de reeds bestaande woningen.

De directe omgeving van het plangebied aan de zijde van het stedelijk gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woonbebouwing vanuit uiteenlopende vormgeving met één of anderhalve bouwlaag met kap. De directe omgeving aan de zijde van het buitengebied wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarische percelen en enkele percelen met woonbebouwing, eveneens van uiteenlopende vormgeving met één of anderhalve bouwlaag met kap.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Gastel, in de overgangszone naar het achtergelegen buitengebied en wordt omgeven door zowel woningen als door agrarische percelen.

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 aan de Vennenweg wordt rechtstreeks ontsloten op de Vennenweg, de woningen aan de Hoevestraat worden rechtstreeks ontsloten op de Hoevestraat. Deze wegen sluiten vervolgens via de Heistraat danwel De Dijk aan op de primaire ontsluitingsweg van Gastel.

Bij de verdere ontwikkeling van de woningen zal voldaan worden aan de door de gemeente Cranendonck gehanteerde parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Voor een nadere uitwerking van het aspect parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

3 Planbeschrijving

Locatie Vennenweg

Het onderhavige perceel aan de Vennenweg is gelegen aan de rand van de kern Gastel. In de directe omgeving kenmerkt het staatbeeld zich door de aanwezigheid van voornamelijk vrijstaande woningen, met één of anderhalve bouwlaag met kap, op ruime percelen. Langs de weg staan relatief jonge laanbomen. Op de onderhavige gronden is geen bebouwing, verharding of opgaande beplanting aanwezig. Het gebruik betreft het incidenteel en hobbymatig houden van dieren. Het grasland wordt structureel onderhouden en gemaaid.

Door middel van voorliggend plan wordt op het terrein een bouwvlak geprojecteerd ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande, levensloopbestendige woning. De beoogde woning sluit voor wat betreft situering (voorgevellijn), karakteristiek (vrijstaand), maximale goothoogte (5 meter) en maximale bouwhoogte (8 meter) aan bij de omliggende bebouwing. Dit is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De architectonische verschijningsvorm van de beoogde woning is nog niet bekend. De architect zal verzocht worden om een woning te ontwerpen in harmonie met de omliggende bebouwing.

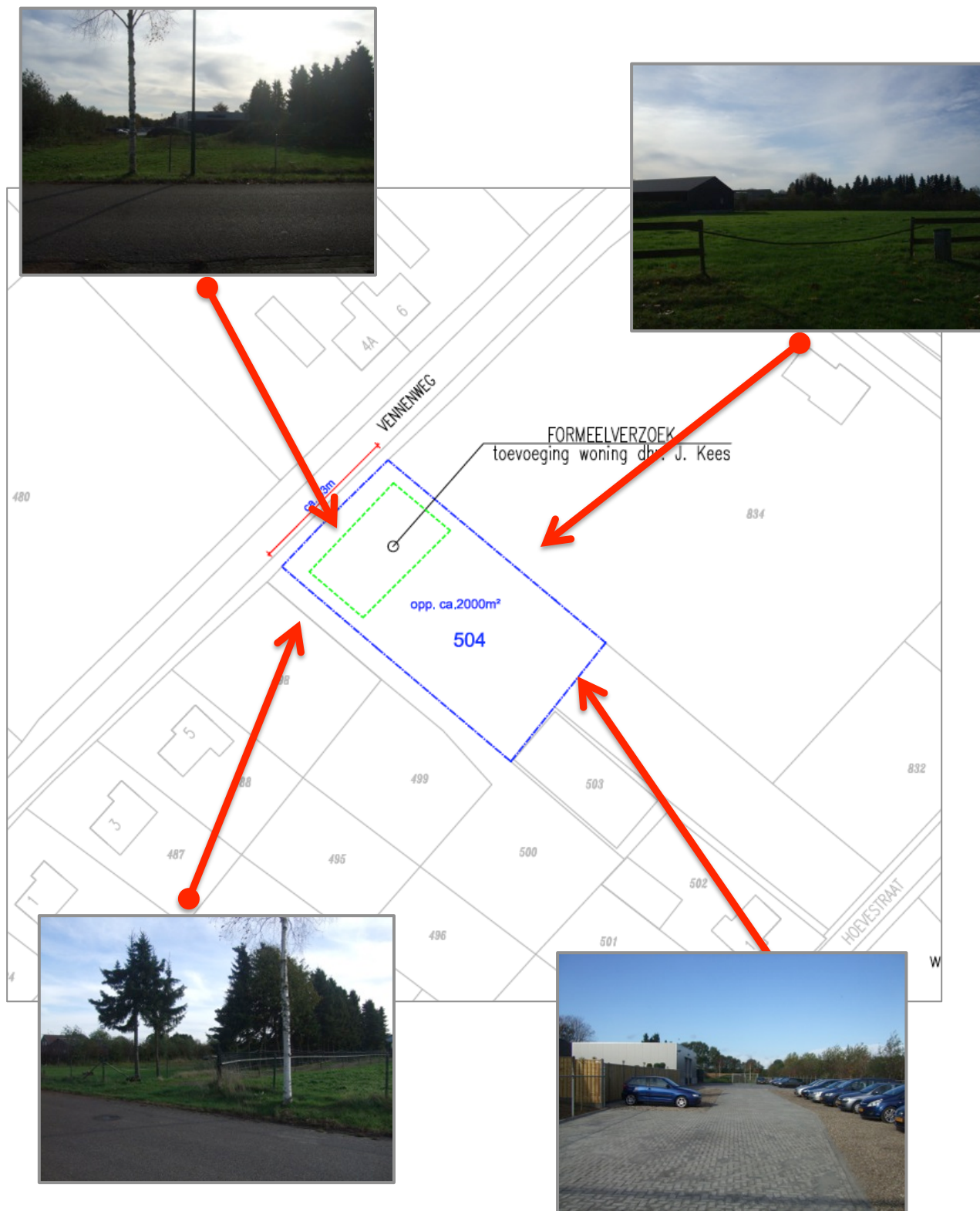
De huidige afronding van de kern Gastel heeft aan de Vennenweg-zijde een rommelig karakter. Met de realisatie van de beoogde woning wordt een betere afronding van de kom gerealiseerd.

De beoogde woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Vennenweg. Daarbij zullen de bestaande laanbomen behouden blijven. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen 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 ruime 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 ontwikkeling aan de Vennenweg wordt verwezen naar de situatietekening en foto's op de volgende pagina.



Overzicht nieuwe afronding stedelijk gebied



Locatie Hoevestraat

Het onderhavige perceel aan de Hoevestraat is eveneens gelegen aan de rand van de kern Gastel. In de directe omgeving kenmerkt het staatbeeld zich door de aanwezigheid van voornamelijk vrijstaande woningen, met één of anderhalve bouwlaag met kap, op ruime percelen. Langs de weg staan relatief jonge laanbomen.

Op de onderhavige gronden is geen bebouwing, verharding of opgaande beplanting aanwezig. Het gebruik betreft het incidenteel en hobbymatig houden van dieren. Het grasland wordt structureel onderhouden en gemaaid.

Door middel van voorliggend plan wordt op het terrein een bouwvlak geprojecteerd ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande of twee aaneengebouwde, levensloopbestendige woning(en). De beoogde woning(en) sluit(en) voor wat betreft situering (voorgevellijn), maximale goothoogte (5 meter) en maximale bouwhoogte (8 meter) aan bij de omliggende bebouwing. Dit is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De architectonische verschijningsvorm van de beoogde woning(en) is/zijn nog niet bekend. De architect zal verzocht worden om de woning(en) te ontwerpen in harmonie met de omliggende bebouwing. Het onderhavige perceel ligt aan het eind van de bebouwing aan de Hoevestraat. Aan de achterzijde van het perceel is de kern Gastel echter verder bebouwd waardoor het bebouwingslint ter plaatse van de Hoevestraat onafgemaakt oogt. Het verder bebouwen van het lint zal de kom van Gastel duidelijker afronden.

De beoogde woning(en) wordt/worden rechtstreeks ontsloten op de Vennenweg. Daarbij zullen de aanwezige laanbomen behouden blijven. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. De parkeernorm voor een aaneengebouwde koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruime bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

Ter beeldvorming van de ontwikkeling aan de Hoevestraat wordt verwezen naar de situatietekening en foto's op de volgende pagina.



4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving.

In de structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend , bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen.

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen. Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

In de rechtspraak is de bouw van 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4, resp. ABRvS 9 april 2014, zaaknummer 201307658/1/R4). Om bij de bouw van woningen te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling, zal de grens dus ergens tussen de 4 en 14 woningen liggen.

Het voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 3 woningen en is derhalve niet als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro aan te merken. De voorliggende ontwikkeling is te kleinschalig om onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro te vallen.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De herziening is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de kern Gastel en is op de structurenkaart gedeeltelijk aangeduid als 'kern in het landelijk gebied' (locatie Hoevestraat) en gedeeltelijk als 'zoekgebied verstedelijking (locatie Vennenweg).

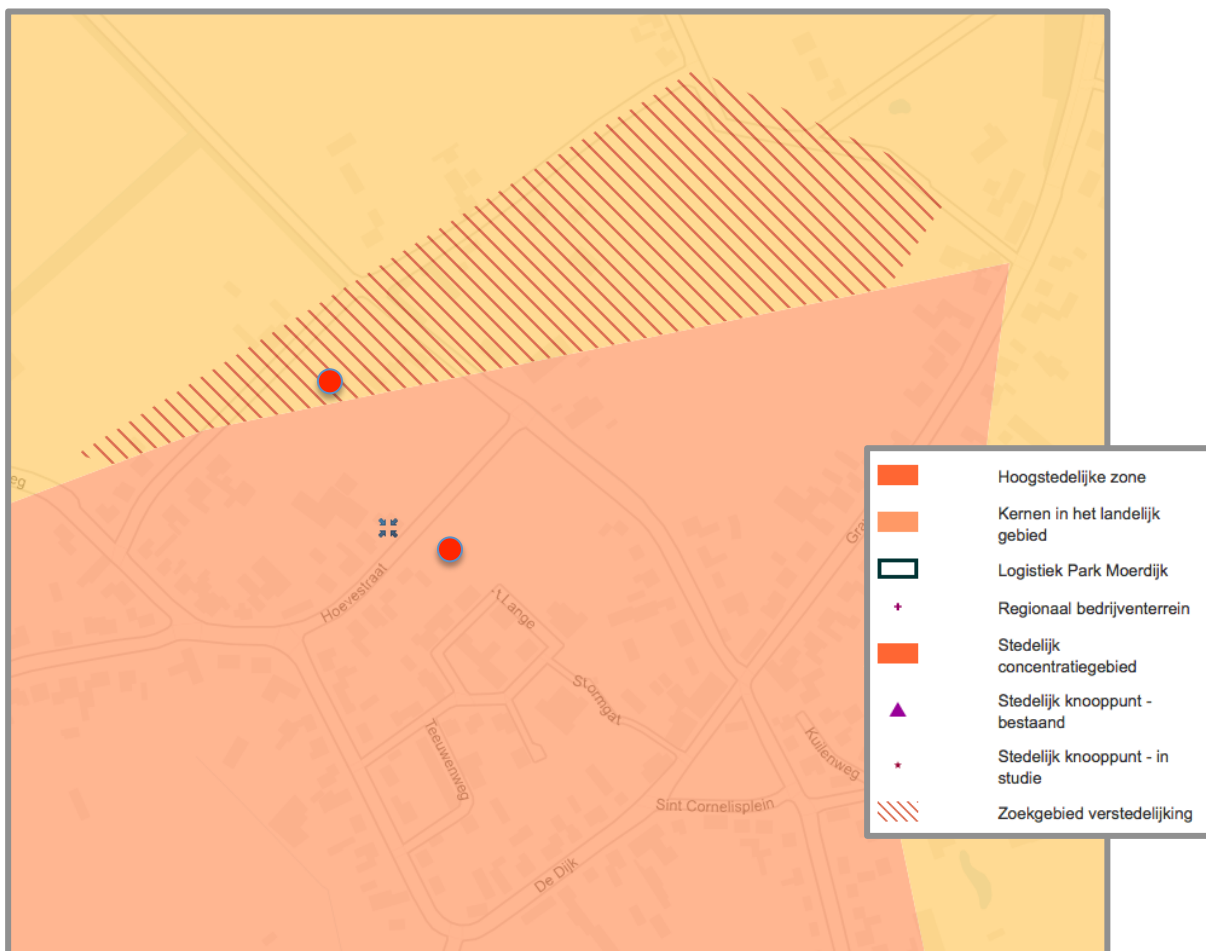
De stedelijke structuur bestaat uit steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur streeft de provincie de navolgende aspecten na:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische clusters.

De provincie vindt het belangrijk dat de 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 ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

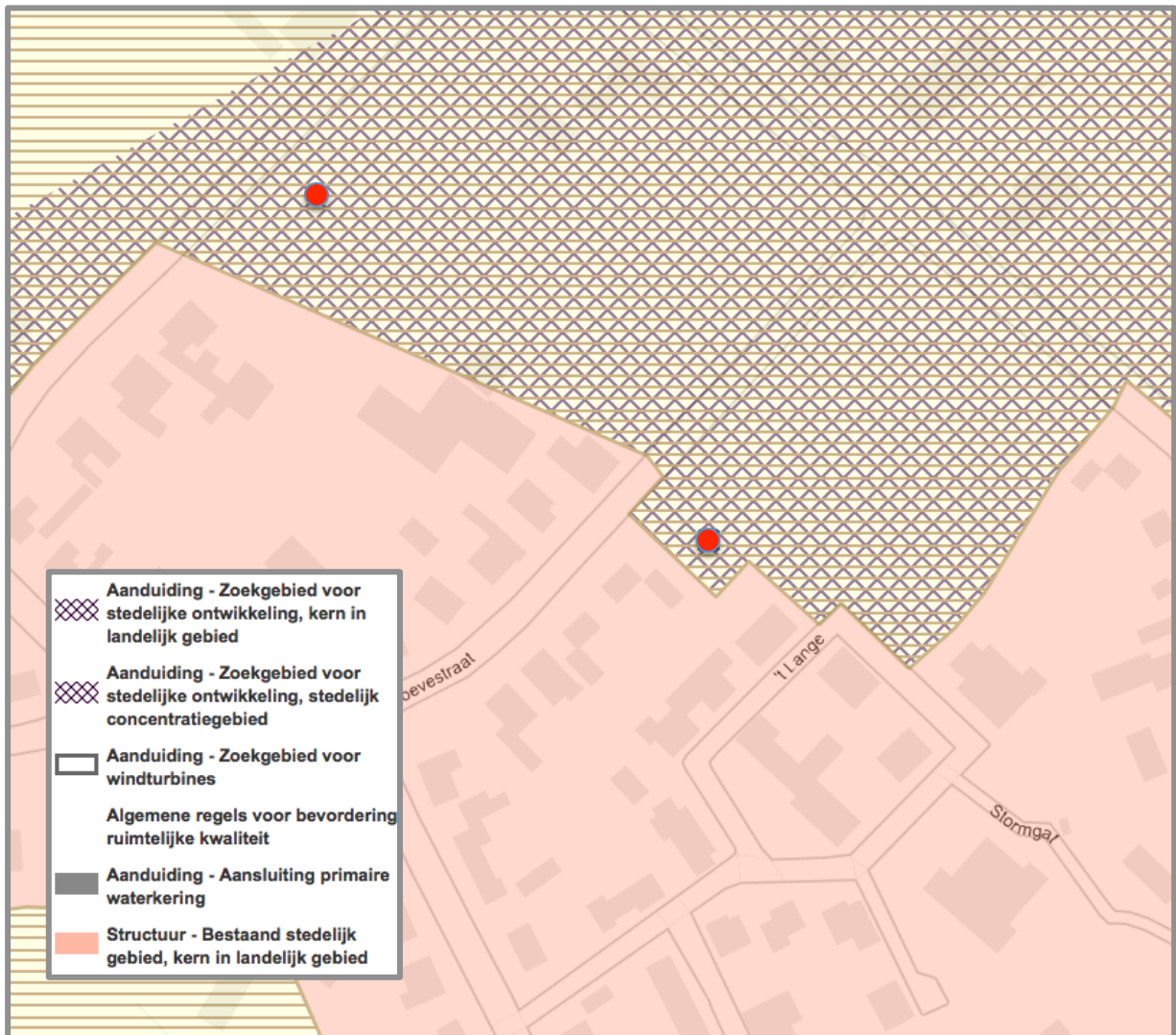


Uitsnede Structurenkaart Svro

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 (Vr) vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. 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.

Alhoewel de onderhavige percelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Gastel' zijn gelegen, liggen ze op basis van de integrale plankaart bij de Vr net buiten het bestaand stedelijk gebied van de kern Gastel. Meer specifiek is het onderhavige plangebied gelegen in de structuur 'Gemengd Landelijk Gebied'. Voorts is het plangebied in de Vr aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'.



Uitsnede integrale plankaart Vr 2014

Ingevolge de regels van de verordening mogen stedelijke ontwikkelingen, zoals de toevoeging van een woning, uitsluitend plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een dergelijk bestemmingsplan 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 wordt opgemerkt dat binnen het SRE (Samenwerkingsverband regio Eindhoven) reeds afstemming over woningbouw plaatsvindt. Daarnaast is een regionaal planningsoverleg in het leven geroepen.

Bestaand stedelijk gebied

Ingevolge artikel 4.12, lid 1 onder a van de Vr kan het college van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen ingeval van een beperkte afronding van het bestaand stedelijke gebied die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt. De gemeente Cranendonck heeft besloten om, gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan, bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een verzoek om wijziging van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in te dienen.

De huidige afronding van de kern Gastel is aan de zijde van de Vennenweg rommelig van karakter. Met de realisatie van de beoogde woning aan de Vennenweg wordt een duidelijke en betere afronding van de kom gerealiseerd. De beoogde woning(en) aan de Hoevestraat ligt aan het eind van de bestaande bebouwing van de Hoevestraat. Aan de achterzijde van dit perceel is Gastel echter verder bebouwd waardoor het bebouwingslint aan de Hoevestraat onafgemaakt oogt. Door het verder bebouwen van het lint zal ook hier een duidelijke en betere en afronding van de kom Gastel ontstaan. Naar aanleiding van een vroegtijdig overleg tussen de gemeente en de provincie, heeft de provincie reeds te kennen gegeven in beginsel positief tegenover de ontwikkeling te staan mits de planologische procedure voor beide ontwikkelingen (locatie Vennenweg en locatie Hoevestraat) gelijktijdig in procedure worden gebracht. Immers, beide ontwikkelingen samen zorgen voor een betere afronding van de kom Gastel. Bij één ontwikkeling zonder de andere is dat niet het geval.

Na de hiervoor genoemde wijziging van de begrenzing in de Verordening ruimte zijn de percelen gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij, binnen de begrenzing van andere wetgeving, om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling zoals de toevoeging van een woning.



Nieuwe situatie begrenzing bestaand stedelijk gebied

Kwaliteitsverbetering landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr in artikel 3.2 dat, wanneer sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Met betrekking tot de vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap zal voor beide initiatieven een afdracht van 1% van de grondprijs (na realisatie) worden afgedragen in het gemeentelijke "Fonds BIO". Dit fonds wordt door de gemeente Cranendonck beheerd en besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze afdracht is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

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 2 tot maximaal 3 woningen 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 woningen worden levensloopbestendig opgezet en sluiten derhalve aan bij de bevolkingsontwikkelingen als vergrijzing en gezinsverdunning.

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 initiatief sluit aan op de uitspraak in de visie: "Als het gaat om wonen moeten we veel 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". Het betreft een particulier initiatief welke bijdraagt aan een kwalitatief betere afronding van 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 een gezinshouders 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 twee tot maximaal 3 woningen passen 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

Locatie Vennenweg

Voor de woningbouwontwikkeling op het perceel aan de Vennenweg is door M & A Milieuadviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 18 november 2013 met kenmerk 213-GVe-vo-v1, is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

In verband met de nieuwbouw van de 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 een gedeelte van de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, koper 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. En matig verontreinigd is met koper.

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. Alhoewel een nader onderzoek formeel gezien noodzakelijk is naar de verspreiding van koper in het grondwater, zal dit geen nieuwe relevante informatie opleveren gezien de schaalgrootte van de problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Nader onderzoek is daarom niet 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.

Locatie Hoevestraat

Voor de woningbouwontwikkeling op het perceel aan de Hoevestraat is eveneens door M & A Milieuadviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 7 oktober 2011 met kenmerk 211-GHo-vo-v1, is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

In verband met de nieuwbouw van maximaal twee woningen 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. Er zijn acht boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie.

Na analyse van de grondmonsters en een grondwatermonster is gebleken dat:

- in de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) voor cadmium en lood wordt overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, koper, lood en zink.

De concentraties cadmium en lood in de bovengrond zijn beiden lager dan de tussenwaarde, zodat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Verhogingen met zware metalen in de bodem en de uitloging naar het grondwater zijn regionaal van karakter. De lichte verontreiniging met enkele zware metalen leveren in dit verband dan ook geen gevaar voor de volksgezondheid.

De grond die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten voldoet aan de bodemfunctieklasse wonen. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor de bestemmingsplanprocedure en de nieuwbouw van de woningen geen directe belemmeringen gelden uit het oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Locatie Vennenweg en Hoevestraat

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- Voorkeursgrenswaarde: Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enzovoorts).
- Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste geluidsbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het soort geluidsgevoelige bebouwing. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van railverkeer en derhalve wordt deze bron verder buiten beschouwing gelaten.

Voor woningen zijn de voorkeursgrenswaarden voor een stedelijk gebied 48 dB (art. 82 Wgh). De hoogst toelaatbare geluidsbelasting bedraagt 63 dB (art. 83 lid 2).

De beoogde woningen zijn geprojecteerd in het invloedsgebied van de Hoevestraat, Vennenweg, De Dijk, Heistraat en 't Lange. Deze wegen maken alle deel uit van een zogeheten 30 kilometer-zone. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geldt voor 30 km/uur-wegen geen onderzoeksplicht.

Op 3 september 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (zaaknr. 200203751/1 Abcoude) dat nog niet geconcludeerd kan worden dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat).

Daarom wordt bij 30 km-zones onderzocht óf wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel. Indicatief geldt de stelregel dat bij meer dan 1.000 voertuigbewegingen per etmaal, de voorkeursgrenswaarde mogelijk overschreden wordt. In dat geval dient onderzocht te worden of door het treffen van maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd.

Het aantal voertuigbewegingen per etmaal ligt ter plaatse lager dan de genoemde 1.000 voertuigbewegingen per etmaal wat betekent dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht om toch te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woningen in het plangebied.

Vanzelfsprekend zal aan de geluidsnorm van het binnenniveau moeten worden voldaan. Dit zal uit de nader in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de beoogde levensloopbestendige woningen moeten blijken. Evenwel worden hier geen belemmeringen bij verwacht.

5.3 Luchtkwaliteit

Locatie Vennenweg en Hoevestraat

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 twee tot maximaal drie woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt.

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

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

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

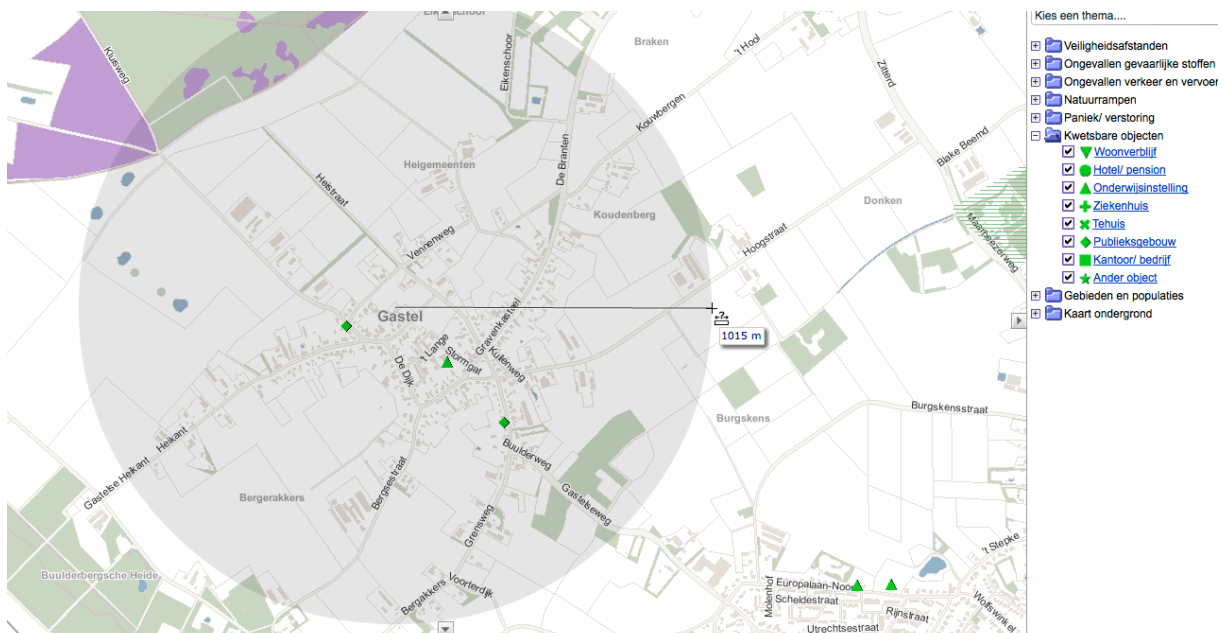
Locatie Vennenweg en Hoevestraat

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 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.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling van twee verschillende particuliere initiatieven. Op verzoek van zowel de gemeente Cranendonck als de provincie Noord-Brabant zijn de afzonderlijke initiatieven in één bestemmingsplan verrat. Beide initiatieven blijven op zich zelf binnen de "vrijgestelde" maatvoering van 250m². Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het kader van het behoud van de nodige flexibiliteit voor wat betreft de exacte situering van de toekomstige woning(en), het bouwvlak ruimer is dan de hiervoor genoemde maatvoering. Het is echter onwaarschijnlijk dat het volledig bouwvlak bebouwd c.q. verhard zal worden. Bij de uiteindelijke bouwplanvorming zal aansluiting worden gezocht bij de bestaande, omliggende bebouwing.

Op basis van het gemeentelijk beleid is het toch wenselijk dat ter plekke berging gerealiseerd zal worden. Uitgaande van een toename van 200 m² verhard oppervlak en een geldend afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha komt de rekentool Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) tot de volgende waarden: $T = 10 + 10\% = 10 \text{ m}^3$.

Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve per locatie een bergingscapaciteit van 10 m³ nodig bij T=10. Deze berging zal vooralsnog 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 slechts een kleinschalige woningbouwontwikkeling betreft worden geen problemen verwacht met de huidige capaciteit van het rioleringsstelsel.

De daadwerkelijk aanleg van de benodigde infiltratievoorziening is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke wordt afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin zal worden vastgelegd dat ter plekke van de ontwikkeling een infiltratievoorziening aangelegd moet worden, berekend conform de HNO-tool van het waterschap en uitgaande van een afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha en de daadwerkelijke verhardingstoename.

Door VersA Bodemadvies BV is een onderzoek uitgevoerd naar de infiltratiemogelijkheden ter plekke van het plangebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de doorlatendheid van de bodem voldoende is voor infiltratie van neerslagwater. De vereiste bering

boven de GHG is de volgens de uitgangspunten van HNO te realiseren met infiltratiekoffers van 40 cm hoog en een oppervlakte van circa 25 m². De rapportage, d.d. 29-05-2014 rapportnummer 14.P015.r01, is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de uiteindelijke ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilde 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.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

Locatie Vennenweg

De voorgestane woning 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 bouwvlak aan de Vennenweg is circa 390m² groot. Buiten het bouwvlak mogen enkel bijgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100m². Hieruit kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen binnen de maat van 500m² blijven. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Locatie Hoevestraat

De voorgestane woningen (maximaal 2) zijn 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 totale bouwvlak (voor maximaal 2 woningen) aan de Hoevestraat is circa 300m² 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.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling van twee verschillende particuliere initiatieven. Op verzoek van zowel de gemeente Cranendonck als de provincie Noord-Brabant zijn de afzonderlijke initiatieven in één bestemmingsplan vervat. Beide initiatieven blijven op zich zelf binnen de vrijgestelde maat aan bodemverstoring van 500m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden bij eventuele toekomstige ontwikkelingen/ingrepen is het volledig plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ (tevens signaalfunctie) zodat een bouwplan met een oppervlakte van >500m² enkel, onder voorwaarden, mogelijk is middels afwijking van het bestemmingsplan.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

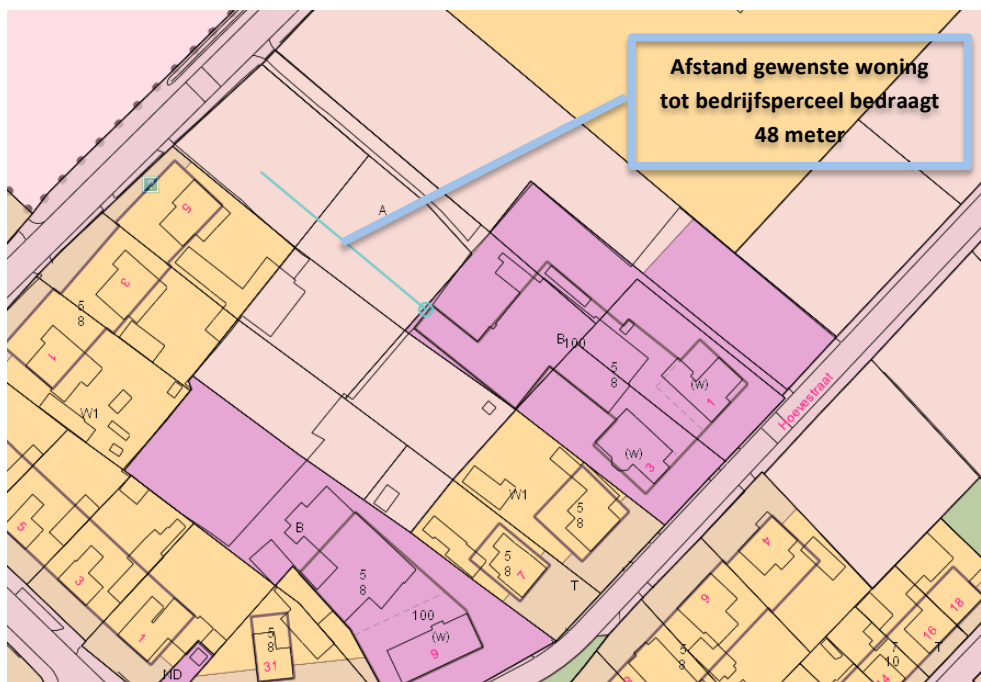
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt 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'.

Locatie Vennenweg

In de directe omgeving van de nieuw op te richten woning zijn een tweetal bedrijfsperven gelegen, te weten Hoevestraat 1 en Hoevestraat 3 te Gastel. Beide percelen hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 en 2. In het gebiedstype 'rustige woonwijk' moet derhalve een maximale richtafstand van 30 meter gehanteerd te worden.

De kleinste afstand van deze bedrijfsperven tot de achterste bouwrens van de nieuwe woning bedraagt ruim 48 meter. De voorgestane woning ligt derhalve buiten de geldende richtafstanden. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.



Locatie Hoevestraat

Volgens de VNG-uitgave kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd in het geval sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gezien aanwezigheid van reguliere bedrijven in de directe omgeving (Hoevestraat 1, 3, 7) en de agrarische activiteiten in het aangrenzend buitengebied kan hier gesproken worden van een gemengd gebied.

De tegenovergelegen bedrijfspercelen, Hoevestraat 1 en Hoevestraat 3, hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 en 2. In een gemengd gebied dient derhalve een maximale richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd.

De kleinste afstand van de voorste bouwgrens van het dichtstbij gelegen bedrijf, Hoevestraat 1, bedraagt circa 18 meter. De voorgestane woning ligt derhalve buiten de geldende richtafstanden. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding



Conclusie

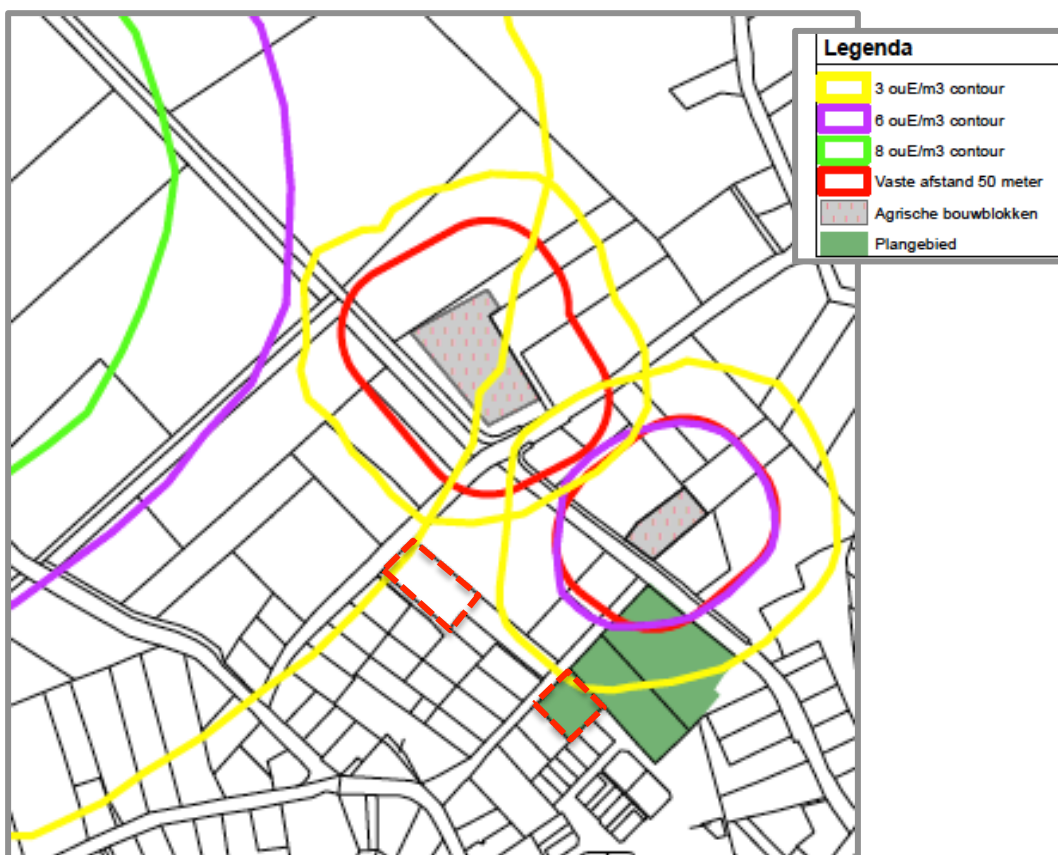
Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de milieubelastende activiteiten en de milieugevoelige functies voldoende, ruimtelijk gescheiden zijn. Een goed woon- en leefklimaat is voldoende gewaarborgd. Daarbij brengt de voorliggende ontwikkeling geen onevenredige beperkingen met zich mee voor de aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving.

5.8 Geurhinder

Locatie Vennenweg en locatie Hoevestraat

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele intensieve en extensieve veehouderijen gelegen. Door het SRE zijn de individuele geurcontouren van veehouderijen rond plangebieden in de gemeente Cranendonck in beeld gebracht.

In verband met een recentelijke (gemeentelijke) woningbouwontwikkeling aan de Vennenweg is door het SRE de notitie “Wet geurhinder en veehouderij, omgekeerde werking en leefklimaat voor het plangebied ‘Gastel Noord’ gemeente Cranendonck” opgesteld. Aanvullend hierop is door het SRE onderstaande kaart met de meest recente geurhindercontouren opgesteld. Zo ook voor het deelgebied Gastel-Noord. Over het algemeen geldt voor woningen binnen de bebouwde kom een norm van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en een vaste afstand van 50 meter.



Kaart geurcontouren Gastel-Noord

Op basis van de bovenstaande kaart “Geurcontouren plangebieden Gastel-Noord” blijkt dat het plangebied nagenoeg volledig buiten de $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ contour van de omliggende veehouderijen is gelegen. Een klein deel van het meest noordoostelijke deel van de locatie aan de Hoevestraat is gelegen binnen de $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ contour van de omliggende veehouderijen. Het betreft hier echter uitsluitend een deel van gronden met een groenbestemming. Daarbij komt een klein deel van de contour over het noordelijk deel van de locatie aan de Vennenweg. Het betreft hier uitsluitend een deel van de gronden bestemd tot tuin. Ingevolge de regels mag op deze gronden geen woning gerealiseerd worden. Voorts is het plangebied is volledig buiten de vaste afstand van 50 meter van de omliggende veehouderijen gelegen.

Er kan daarom geconcludeerd worden dat er vanuit geurhinder als gevolg van de in de omgeving gelegen veehouderijen geen belemmeringen bestaan voor de onderhavige ontwikkeling. Daarbij zijn in alle gevallen reeds woningen op een kortere afstand van de betreffende veehouderijen gelegen dan de nieuwe woningen. 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.

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.

De onderhavige locaties aan de Vennenweg en Hoevestraat zijn gelegen aan de rand van de kern Gastel. De omgeving rond de percelen bestaat voornamelijk uit woningen met tuinen. Ten oosten van de locaties zijn voornamelijk akkerlanden gesitueerd. Op de gronden is geen bebouwing, verharding of opgaande beplanting aanwezig. De gronden zijn derhalve ongeschikt als onderkomen voor vleermuizen of struweelvogels.

Momenteel worden de gronden voornamelijk gebruikt ten behoeve van het incidenteel en hobbymatig houden van dieren. De weide wordt structureel onderhouden en gemaaid.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd dat, gezien het huidige gebruik 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 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.

Waarde – Archeologie (artikel 6)

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

Bij rechte mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m²; bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend – zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels – worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht.

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

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7):

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 8)

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Aangezien het plangebied niet geheel onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Gastel wordt bij de terinzagelegging van dit plan op basis van artikel 4.12 lid 1 onder a van de Verordening ruimte 2014 het verzoek gedaan aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant tot herbegrenzing. Uit de verordening vloeit de verplichting om middels gebiedsaanduidingen aan te geven welke gebieden verwijderd en welke gebieden toegevoegd worden door toedoen van de herbegrenzing. In voorliggend plan betreft het een verwijdering van het 'gemengd landelijk gebied' en een toevoeging van 'bestaand stedelijk gebied'.

Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels (artikel 11 en 12)

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 13):

Bouwwerken welke op het moment van terinzagelegging 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 opstellen, 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 14):

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', 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gekregen. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 5 en 8 meter), maximum aantal wooneenheden' en ter plaatse van de locatie aan de Hoevestraat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

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 (Bro). Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Locatie Vennenweg

Voorliggend bestemmingsplan maakt op deze locatie de bouw van één vrijstaande woning mogelijk en wordt derhalve aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. 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.

Locatie Hoevestraat

Voorliggend bestemmingsplan maakt op deze locatie de bouw van maximaal 2 woningen mogelijk. Het verplichte kostenverhaal zal ook hier 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 voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

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

Van Buurtbeheer Gastel is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen. Hieruit mag geconcludeerd worden dat deze vooroverleg partner kan instemmen met voorliggend bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant geeft in haar reactie aan dat het voorontwerpbestemmingsplan niet geheel in lijn is met de Verordening ruimte.

1. De provincie kan instemmen met de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van een afdracht van 1% van de grondprijs na realisatie in het gemeentelijk BiO-fonds. De zekerstelling van deze afdracht is nog niet veiliggesteld.

Reactie: de zekerstelling van de afdracht wordt gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemers. Deze overeenkomst dient door alle partijen ondertekend te worden alvorens het ontwerpbestemmingsplan is procedure wordt gebracht.

2. De provincie adviseert om op de verbeelding de aanduiding “overige zone – te verwijderen zoekgebied stedelijke ontwikkeling” te wijzigen in “overige zone – te verwijderen gemengd landelijk gebied”.

Reactie: de betreffende aanduiding is zowel op de verbeelding als in de regels, overeenkomstig het advies van de provincie, gewijzigd in “overige zone – in verordening ruimte te verwijderen gemengd landelijk gebied”.

3. De provincie geeft aan dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook duidelijk gemaakt dient te worden dat in verband met het plan het voornemen bestaat om GS te verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in de Vr aan te passen en dat daarop zienswijzen ingediend kunnen worden. Dit dient in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan tot uitdrukking te komen. Na afloop van de terinzagelegging dient het verzoek tot herbegrenzing te worden ingediend bij GS, vergezeld van onder andere de zienswijzen die betrekking hebben op de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en het gemeentelijk standpunt daarover.

Reactie: Er is kennis genomen van artikel 36.5 van de Verordening ruimte waarin de procedureregels voor de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied zijn opgenomen. Deze regels worden bij de verdere procedure in acht genomen.

Het Waterschap de Dommel krijgt graag meer inzicht in:

1. de grondwaterstand binnen het plangebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is van belang bij het dimensioneren van de berging- en/of infiltratievoorziening. De in de waterparagraaf berekende bergingsopgave van 10m³ dient te worden gerealiseerd boven de GHG.
2. de gegevens van de bodem. De voorkomende grondsoorten en de mate van doorlatendheid van de bodem zijn van belang om te bepalen of de bodem wel of niet geschikt is voor infiltratie. Dit is van belang bij de keuze van het type voorziening voor waterberging/infiltratie.

Naar aanleiding van de opmerking van het Waterschap is door VersA Bodemadvies BV onderzoek uitgevoerd naar de infiltratiemogelijkheden ter plekke van het plangebied. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de waterparagraaf/bestemmingsplan.

Voorts ziet het Waterschap aan artikel 4 Tuin en artikel 5 Wonen van de planregels graag de volgende bepaling opgenomen: “Het gebruik conform de bestemming Tuin/Wonen is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden”.

De gemeente Cranendonck hecht veel belang aan het uniformeren van de bestemmingsplannen voor de kernen. In de huidige standaard voor de komplannen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande het aspect “Hydrologisch neutraal ontwikkelen” (voor het buitengebied is dat wel het geval). De betreffende bepaling van het Waterschap is opgesteld als een zogenoemde voorwaardelijke verplichting. Dit met als doel de daadwerkelijk aanleg van de vereiste berging te veilig te stellen. De zekerstelling van de vereiste berging wordt eveneens gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers. waarborging. Deze overeenkomst dient door alle partijen ondertekend te worden alvorens het ontwerpbestemmingsplan is procedure wordt gebracht.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 27 november 2014 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie van deze ter inzage legging heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier en Staatscourant van 26 november 2014 en is tevens via elektronische weg op de gemeente website kenbaar gemaakt. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, waarvoor één nadien weer is ingetrokken. De overgebleven zienswijze is door de gemeenteraad deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Het bestemmingsplan is in de vergadering van 12 mei 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en het – besluit alsmede de zienswijzennota is opgenomen als bijlage xx bij deze toelichting.

Bijlagen

1: Bodemonderzoek Vennenweg

2: Bodemonderzoek Hoevestraat

3: Onderbouwing infiltratiemogelijkheden

4: Raadsvoorstel en –besluit, zienswijzennota