


OMGEVING BV

BESTEMMINGSPLAN

Hoogstraat 9 in Gastel



Hoogstraat 9 in Gastel

Bestemmingsplan

Datum	14 maart 2023
IMRO-nummer	NL.IMRO.1706.BPGST4007-VAS1

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Ligging	4
1.4 Vigerende regeling	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
3. Planbeschrijving	14
3.1 Bestaande situatie	14
3.2 Nieuwe situatie	14
3.3 Parkeren	17
3.4 Ruimtelijke structuur	17
3.5 Landschappelijke inpassing	18
3.6 Voorwaarden gemeente Cranendonck	19
4. Planologische aspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Bodem	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	25
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Kabels en leidingen	26
4.8 Ecologie	26
4.9 Waterhuishouding en riolering	28
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.11 M.E.R. beoordeling	33
4.12 Conclusie	34
5. Juridische aspecten	35
5.1 Planstukken	35
5.2 Toelichting op de verbeelding	35
5.3 Toelichting op de regels	35
6. Uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740
 Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
 Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna
 Bijlage 4 : Rapportage stikstofdepositie
 Bijlage 5 : Akoestisch onderzoek industrielawaai
 Bijlage 6 : Vormvrije m.e.r.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een bedrijfslocatie te saneren op een perceel aan de Hoogstraat 9 in Gastel (kadastrale gemeente Maarheeze, sectie G, nr. 587). Hiervoor in de plaats worden 6 zogenaamde schuurwoningen teruggebouwd, welke in 2 gebouwen worden gerealiseerd. Er wordt één bedrijfswoning verwijderd en de andere bedrijfswoning wordt herbestemd tot wonen.



Figuur: topografische situatie plangebied

De realisatie van de woningen op de locatie is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat de bestemming wonen niet aanwezig is op het perceel.

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan de genoemde plannen. Onderhavig bestemmingsplan geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om zes zogenaamde schuurwoningen te realiseren aan de Hoogstraat 9 in Gastel. Dit bestemmingsplan geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

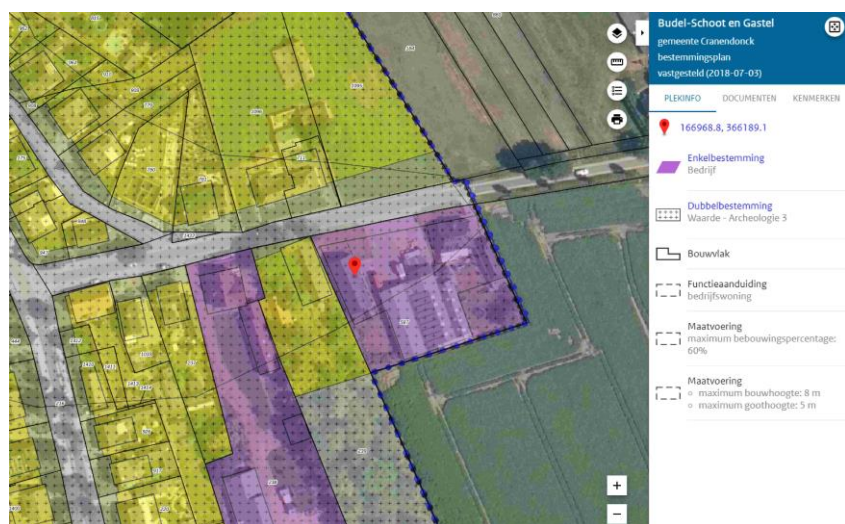
Het plangebied is gesitueerd in het oosten van de bebouwde kom van Gastel. De Hoogstraat geldt als hoofdafvoerweg voor de locatie. De locatie wordt goed ontsloten en via de Hoogstraat wordt in oostelijke richting de Zitterd bereikt en in westelijke richting de Grensweg en Gastelseweg. Via deze wegen wordt Budel, Soerendonk en Hamont (België) bereikt.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Budel-Schoot en Gastel". Dit plan is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 3 juli 2018.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied

Voor de projectlocatie geldt de enkelbestemming 'Bedrijf'. Op het perceel zijn 2 functie-aanduidingen voor een bedrijfswoning opgenomen. In de bedrijfsbestemming zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor de locatie is een bouwvlak bestemd, waarbinnen hoofdgebouwen gerealiseerd dienen te worden.

Verder geldt voor een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' op de locatie, welke een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft vanwege de historische dorpskern.

Het voorliggende plan van de zes nieuwe schuurwoningen in twee gebouwen past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er in de huidige situatie geen woonbestemming aanwezig is op het perceel.

Om de zes woningen toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en Vliegveld Budel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van zes zogenaamde schuurwoningen op een perceel grenzend aan bestaande woningen. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving, omdat de woningen als aansluiting en afronding van de woonbestemmingen in de omgeving beschouwd kunnen worden. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

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. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens sprake is van intensiever gebruik van een bedrijfslocatie door woonbestemmingen.

Daarnaast past het initiatief binnen het regionale woningbouw-programma. Het initiatief voldoet daarom aan de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie, vastgesteld in december 2018, is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De opgaven voor de toekomst zijn als volgt:

- De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim Omgevingsverordening

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids-) programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevings-verordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in januari 2023 vastgesteld.

Van 24 mei tot en met 21 juni 2019 lag de Interim omgevingsverordening ter inzage en kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn 37 reacties ingediend. De ingekomen reacties zijn zorgvuldig bekeken en hebben geleid tot een aantal aanpassingen. Dit is opgenomen in de Nota van inspraak. In het overzicht insprekers is voor iedere inspreker aangegeven in welke paragraaf de ingediende zienswijze wordt behandeld. Er zijn ook nog andere wijzigingen verwerkt. De wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde ontwerp zijn opgenomen in de Nota van wijziging. Daarnaast hebben provinciale staten bij de vaststelling (25-10-2019) nog een wijziging vastgesteld.

De laatste geconsolideerde versie van de omgevingsverordening is van april 2022.

Conclusie

De locatie is in het gebied 'Landelijke kern' gelegen volgens de Interim Omgevingsverordening. Hier vormen de kernpunten de stedelijke ontwikkeling en het behoud van het erfgoed. Onderhavige ontwikkeling van de realisatie van drie nieuwe woningen op een bestaand woonperceel binnen de grenzen van de kern Maarheeze is hiermee niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening. Ook de regels voor de bescherming van het cultureel en archeologisch erfgoed zullen worden gerespecteerd.

Conclusie provinciaal beleid

De toets aan het relevante provinciale beleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

2.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Woonvisie

In de woonvisie wordt gesteld dat kleinschalige c.q. particuliere initiatieven vanuit diverse invalshoeken meerwaarde heeft en derhalve goed past bij de vraag van de burger en het kader van de woonvisie. Daarom zijn in de woonvisie zowel eenheden gereserveerd voor nieuwe kleinschalige initiatieven (flexibel) als particuliere plannen in Gastel.

Structuurvisie Landelijke Klasse

In het thema Wonen en Leven wordt ingegaan op verschillende aspecten zoals:

- De gemeente moet voor de meest optimale locaties voor woningbouw kiezen. Dit is niet automatisch de locatie die een ontwikkelaar aanbiedt;
- Daar waar schakels worden gemist worden deze toegevoegd om de dorpen "af" te maken;
- Bij elke ontwikkeling moet voldaan worden aan:
 - de ontwikkeling wordt ruim, groen en met kwaliteit opgezet;
 - historische structuren van de kernen mogen niet ten koste gaan van nieuwe ontwikkelingen;
 - kiezen voor kwaliteit; ruime groene dorpse milieus;
 - levensloopbestendig;
 - leegstand moet worden tegengegaan;
 - we kijken eerst naar de bestaande voorraad alvorens we overgaan tot extra bebouwing. Transformatie is hierbij het uitgangspunt.

Onderhavige locatie is een optimale locatie. Het betreft een intensivering van de woonbebouwing op een perceel aan de rand van de bebouwde kom. Op de locatie wordt een bedrijfslocatie gesaneerd en de gebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen twee gebouwen met schuurwoningen die aan de rand van het buitengebied een karakteristieke landelijke uitstraling hebben. De nieuwe woningen zijn bedoeld voor kleine huishoudens of alleenstaanden, waarmee deze doelgroep een passend alternatief wordt geboden in Gastel.

Nota omdenken

De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 22 juni 2016 de 'Nota omdenken' vastgesteld. Dit zijn kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten. Ieder woningbouwinitiatief wordt aan deze kaders getoetst, om op basis van woning- en omgevingskwaliteit en toegevoegde waarde voor de gemeente voor de juiste projecten en initiatieven te kunnen kiezen. Het plan aan de Hoogstraat 9 is getoetst aan de nota.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan woningen in alle woningtypes in de kern Gastel. De locatie in de bebouwde kom, met alle voorzieningen op loopafstand, is geschikt voor de woningen op het perceel.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Er is sprake van een gebied met gemengde functies. De verdichting met woningbouw is passend in deze omgeving.

Met de voorgestelde schuurwoningen wordt de bebouwde kom aan de oostzijde van Gastel een passende overgang gerealiseerd naar het landelijk gebied. Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door GV Advies d.d. 23-2-2022. In hoofdstuk 3 wordt het inpassingsplan weergegeven.

Conclusie: het realiseren van de zes woningen als schuurwoningen op de planlocatie geeft een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit. Mede door de landschappelijke inpassing worden de woning in de omgeving in gepast.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Leegstand is niet van toepassing op de locatie. Met betrekking tot transformatie kan worden gesteld dat het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming recht doet aan de omgeving met overwegend woonbestemmingen.

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

Initiatiefnemer richt zich niet met name op de doelgroep woonzorg, zoals bedoeld in de nota Omdenken. Het is echter wel mogelijk om de woningen voor dit doel te gebruiken. Twee van de zes woningen worden als levensloopbestendig uitgevoerd.

Conclusie: er wordt een mogelijke bijdrage geleverd aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". De woningen worden gerealiseerd vlak bij het centrum van Gastel, waarin diverse functies zijn ondergebracht.

Conclusie: op dit aspect vindt geen concrete bijdrage plaats.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De nieuwe woningen dienen aan de wettelijke vereisten te voldoen. Bij de realisatie van de woningen zullen duurzame materialen worden toegepast. De woningen zullen energieneutraal worden gerealiseerd.

Conclusie: Het plan draagt bij in het kader van duurzaamheid.

7. Juridisch-planologische status

Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan onderhavig initiatief. Ook instemming met het verzoek heeft geen juridisch- planologische status. Enkel een vastgesteld bestemmingsplan is juridisch planologisch bindend.

Conclusie: het initiatief heeft geen juridisch-planologische status.

8. Financiën

Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden bepalingen opgenomen om eventuele planschadevergoeding en advieskosten te verhalen. Ook worden hierin aanvullende verplichtingen meegenomen.

Conclusie: Er zijn geen financiële consequenties.

Er heeft overleg plaatsgevonden over onderhavige ontwikkeling. In het woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck is een deel van de beschikbare ontwikkelruimte gereserveerd voor particuliere initiatieven. De ontwikkeling van zes nieuwe woningen in een bestaand woongebied past binnen deze ruimte.

Conclusie

Uit de toetsing aan de kaders kan worden geconcludeerd dat met dit initiatief een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie plaatsvindt. Ook voldoet het initiatief aan de Nota Omdenken.

Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

In mei 2009 heeft de gemeente Cranendonck het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze visie dient als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald.

In de visie wordt ingegaan op een vijftal thema's:

- wonen en leven;
- werk en economie;
- recreatie en toerisme;
- onderwijs;
- zorg.

Het bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijk relevante uitgangspunten die door de Strategische Visie gesteld worden. In het betreffende deel van de Hoogstraat (binnen de bebouwde kom) geldt voornamelijk de bestemming Wonen.

Door het (door middel van een bestemmingsplanprocedure) mogelijk maken van nieuwe woningen in het centrumgebied van Gastel wordt leegstand voorkomen en wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van de kern Gastel. Door middel van de bestemmingsplanprocedure wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden en aan de herstructurerings-opgave. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van de kern als woonkern behouden.

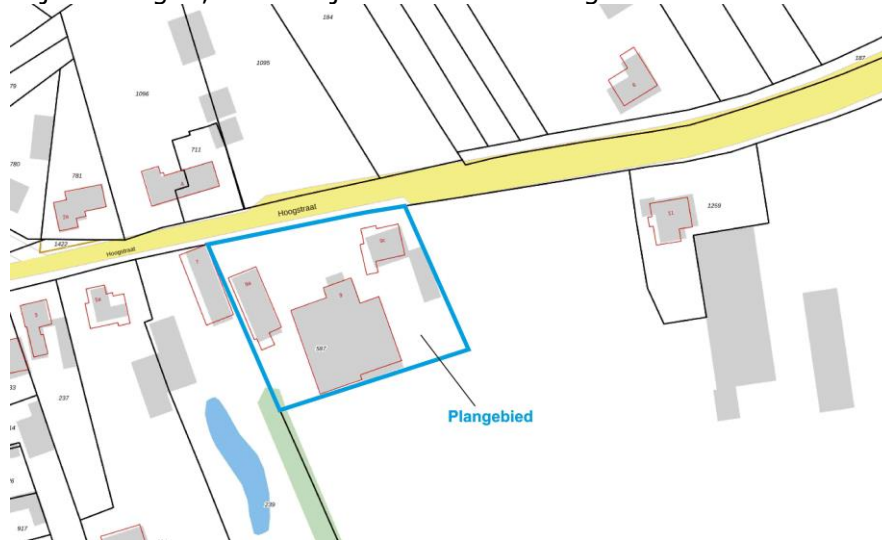
Conclusie gemeentelijk beleid

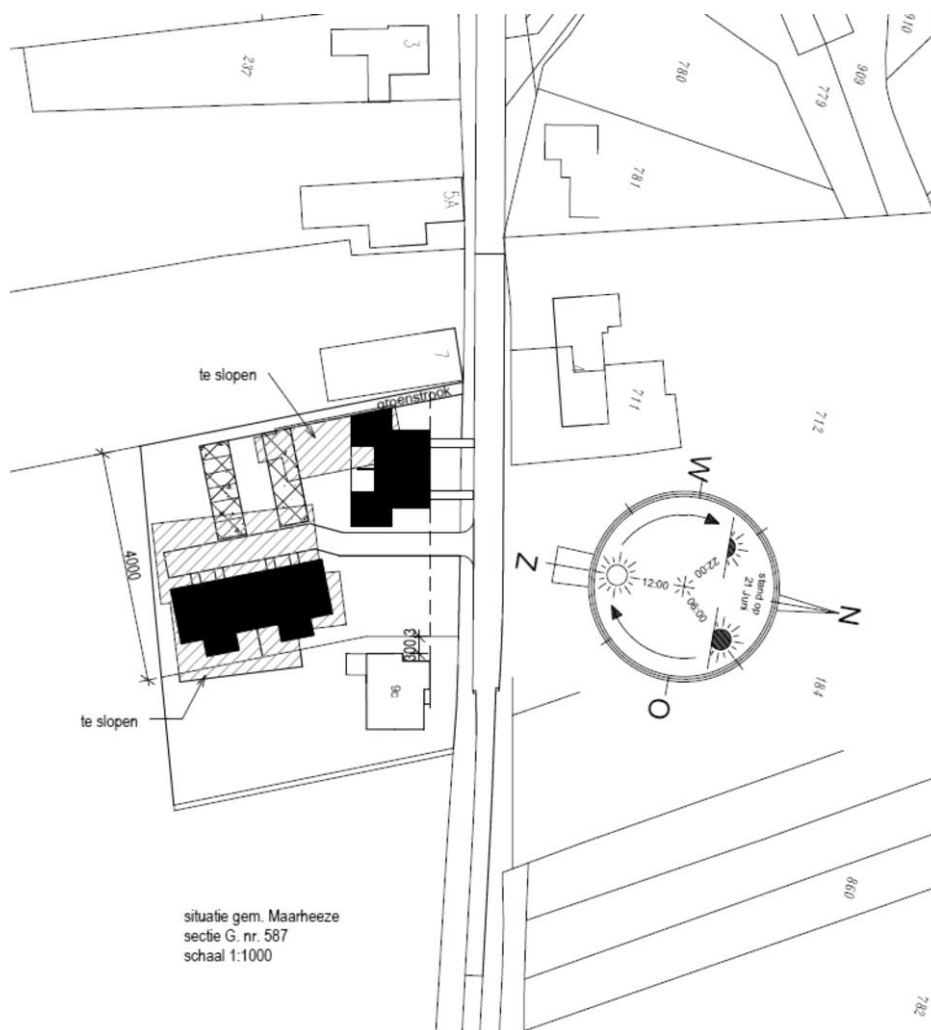
De toets aan het relevante gemeentelijk beleid levert op dat de ontwikkeling invulling geeft aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 587, met een perceelsgrootte van ongeveer 3.310 m², twee bedrijfswoningen, en bedrijfsloodsen aanwezig.



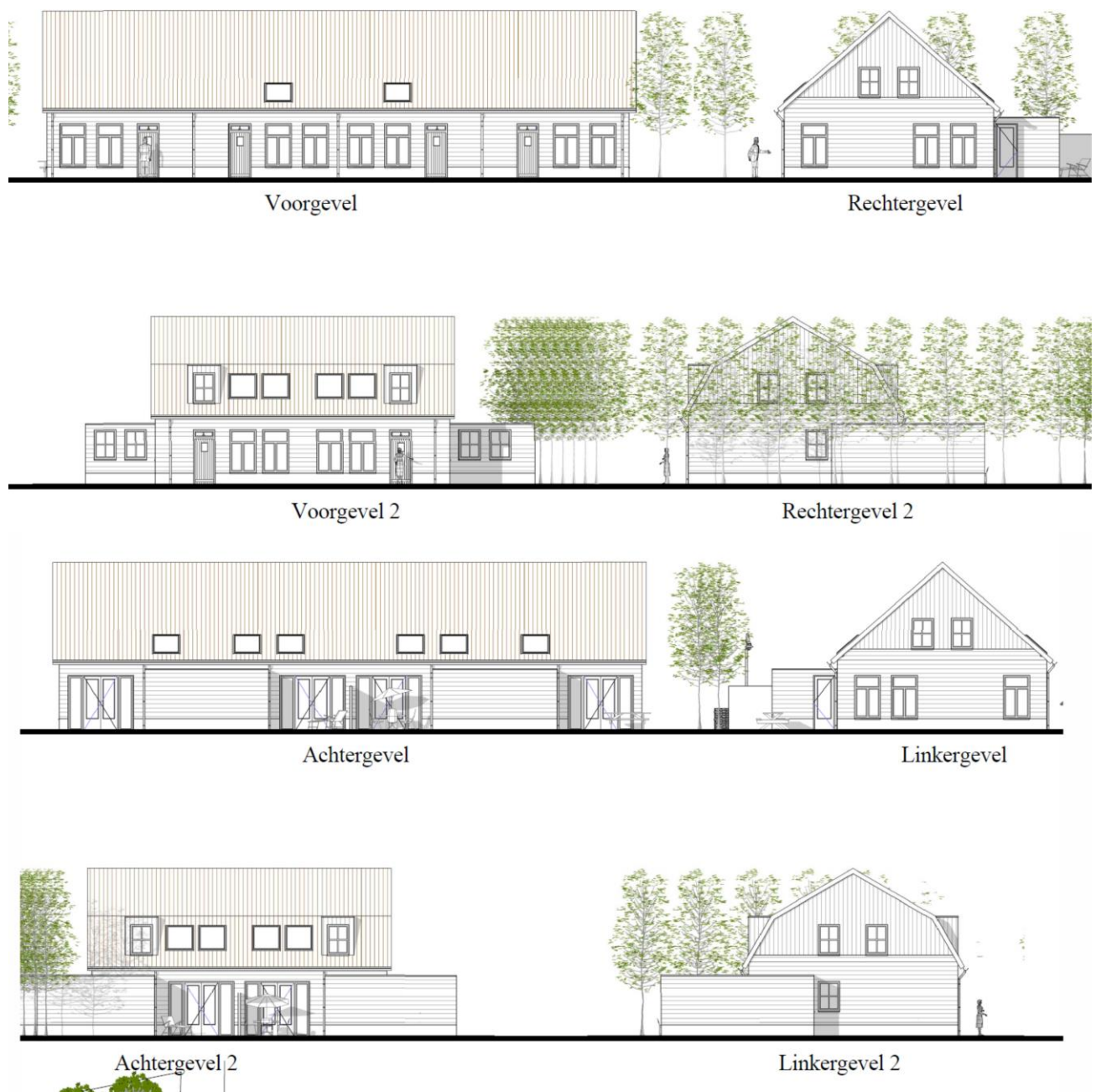


Figuur: situering nieuwe woningen op het perceel



Figuur: impressie woningen

Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren van auto's. Het perceel wordt ontsloten aan de Hoogstraat.



Figuur: aangezichten gevels van de woning

3.3 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). Deze norm is vervangen door de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (dec. 2018).

De parkeernorm voor een koopwoning tussen/hoek in weinig stedelijk gebied bedraagt minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen (gemiddeld 2). Voor 6 woningen zijn dus 12 (afgerond 12) parkeerplaatsen nodig op eigen terrein. Op het perceel vindt het parkeren centraal plaats. In totaal zijn 14 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 2 gehandicaptenplaatsen. De parkeerplaatsen zijn op de tekening van de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven.

Voor de bestaande bedrijfswoning zijn reeds 2 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.

3.4 Ruimtelijke structuur

De kern Gastel is zoals eigenlijk alle kernen in Cranendonck (behalve Budel-Dorplein) ontstaan als een esdorp. Oude akkercomplexen omringen de kern.

Tot 1821 was Gastel een zelfstandige gemeente. Daarna behoorde het dorp tot 1925 tot de gemeente Soerendonk en van 1925 tot 1997 tot de gemeente Maarheeze. Gastel was in de tweede helft van de 19e en de eerste helft van de 20e eeuw vooral bekend door de bedevaart naar de kapel van de heilige Cornelius. Deze ging vaak gepaard met een bezoek aan een van de vijf cafés, waardoor Gastel de naam 'Klein Antwerpen' kreeg.

Vlak bij Gastel, en tussen Gastel en Soerendonk, ligt een herverkaveld landbouwgebied. Toch wordt Gastel deels omringd door natuurgebieden: Het dal van de Buulder Aa in het oosten, de Buulderbergse Heide en de Gastelse Heide in het westen, die aansluit bij de Groote Heide (Natura 2000). Daar loopt ook de Naaste Loop, die stroomt via natuurgebieden als Langbos en Het Goor en uiteindelijk overgaat in de Strijper Aa.

De nabij gelegen grens met België en de ligging van Hamont heeft sinds de vorige eeuw gezorgd voor een steeds groter wordend recreatieve en toeristische sector.

Het plangebied geldt als een inbreidingslocatie, waar een bestaand bedrijfsperceel wordt omgevormd tot een woonperceel dat grenst aan het landelijk buitengebied.

3.5 Landschappelijke inpassing

Voor het plangebied is een landschappelijk inpassing opgesteld door GV Advies (d.d. 21-7-2022). Door de landschappelijk inpassing wordt de nieuwe bebouwing ingebed in de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het plangebied de entree vormt vanuit het buitengebied. In het beplantingsplan wordt door middel van inheemse beplanting in ruime mate groen aangebracht en is tevens rekening gehouden met de mogelijke locatie van de wateropvangvijver.



Figuur: landschappelijk inpassingsplan (d.d. 21-7-2022)

3.6 Voorwaarden gemeente Cranendonck

De Raad van de gemeente Cranendonck heeft 15 september 2020 ingestemd met het verzoek voor de realisatie van 7 woningen (6 nieuwe schuurwoningen, één bedrijfswoning vervalt en één bedrijfswoning wordt omgezet naar bestemming wonen. De medewerking wordt in principe verleend, onder de voorwaarden dat:

1. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van de nieuwbouw minimaal 3 meter bedraagt;
2. In de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein;
3. Het gehele plan wordt stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast in de omgeving;
4. Er wordt een anterieure exploitatie overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten. Hierin wordt onder andere planschade en afdracht aan fonds Ruimtelijk Kwaliteit vastgelegd;
5. Twee van de zes woningen zullen levensloopbestendig gerealiseerd worden;
6. De woningen worden energieneutraal.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Wegverkeerslawaaai

Het plan betreft de realisatie van zes woningen in twee gebouwen. Rond de woningen is de Hoogstraat (60 km/h gedeelte) en verder alleen 30 km/h-wegen gesitueerd. Voor 30 km/h gelden geen wettelijke geluidzones. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving BV (rapportnr. 220-GHo9-wl-v2, d.d. 27-7-2021).

Wet Geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB (Rijkswegen, weg buiten de bebouwde kom) en 63 dB (overige wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk bij nieuwbouw.

Geconcludeerd kan worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden op de gevels van de woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Hoogstraat (60 km/h gedeelte). Daarom zijn verder geen maatregelen noodzakelijk voor de locatie.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 49 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit 2012, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet met deze geluidsbelasting op de gevels een minimale geluidsisolatie van $(49 - 33 =) 16$ dB worden bereikt. Dit zal, gezien de huidige bouwtechnieken, geen problemen opleveren en voldoet reeds aan de minimale waarde van 20 dB volgens het Bouwbesluit 2012. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd.

Geluid t.g.v. parkeren auto's op terrein

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht i.v.m. het parkeren van auto's op het terrein van de woningen door M&A Omgeving (d.d. 27 juli 2021). Parkeren behoort tot een normale geluidbron voor een woonfunctie en wordt zodoende normaliter nooit separaat beoordeeld.

In onderhavige situatie is de pieken ten gevolge van het parkeren van auto's beschouwd. Pieken worden o.a. veroorzaakt door het dichtslaan van portieren. Hiervoor is een bronvermogen van 95 dB(A) van toepassing.

Op de achterzijde van de woning Hoogstraat 7, wat de maatgevende woning betreft voor deze geluidbron, wordt een piekgeluidsniveau geproduceerd van 58 dB(A). Hiermee kan worden gesteld dat een dergelijk piekniveau niet voor een slecht woon- en leefklimaat zorgt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aerius Calculator ter beschikking gesteld.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 6 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling valt qua aantallen bewegingen daarom onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Op grond van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM bedraagt de achtergrondconcentratie voor NO₂ 14,79 µg/m³ (geen uuroverschrijdingen) en voor PM₁₀ 18,13 µg/m³ (maximaal 6 24-uuroverschrijdingen). Deze concentraties kunnen als laag worden beschouwd, zodat kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aeries Calculator (rapport M&A Omgeving, rapportnr. 220-GHo9-lk-v1, d.d. 7 december 2020). Hierbij zijn voor de activiteiten tijdens de sloop- en bouwphase en in de nieuwe gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden bepaald. Deze blijkt 0,00 mol/ha/jaar te bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Inmiddels is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking vanaf 1 juli 2021. Hiermee is de bouwphase vrijgesteld van toetsing aan de stikstofdepositie. Dit betekent dat voor onderhavige situatie de stikstofdepositie nog lager zal bedragen. Mede gelet op de afstanden tot Natura 2000 gebieden, zal de gebruiksfase geen stikstofdepositie op leveren op de natuurgebieden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest BV (nr. 220-GHo9-vo-v2, d.d. 26-7-2021).

Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld. Op de locatie heeft in 2010 een bodemsanering plaatsgevonden, waarbij ongeveer 1.602 m³ grond is afgevoerd. Er is grond teruggebracht die voldoet aan de achtergrondwaarden. Op de locatie zijn restverontreinigingen achtergebleven na de

bodemsanering. Buiten deze restverontreinigingen is de locatie als onverdacht te beschouwen.

Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” werden 12 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2,0 m-mv. Zintuiglijk werden in de grond geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd.

Vervolgens zijn drie mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en één van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,92 meter minus maaiveld aangetroffen.

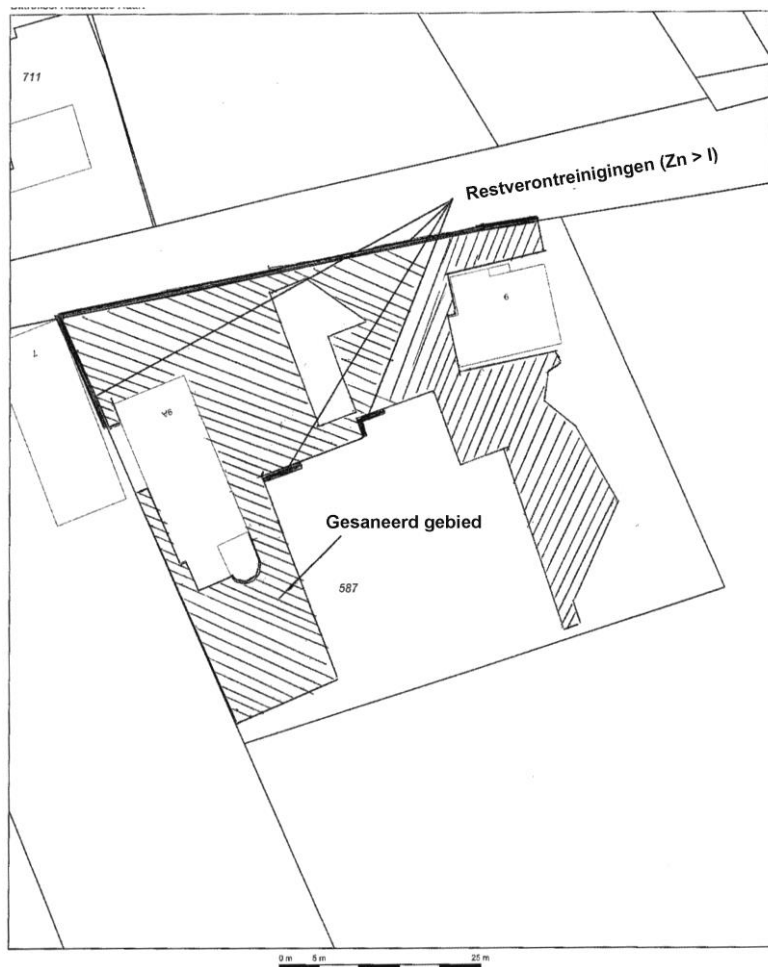
Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat :

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

De 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 gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklassie wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Cranendonck.

Op de locatie heeft in 2010 een bodemsanering plaatsgevonden, waarbij een aantal restverontreinigingen op de locatie zijn achtergebleven. In onderstaande tekening zijn deze aangegeven.



Figuur : tekening bodemsanering 2010

Naar aanleiding van de saneringsevaluatie zijn door de provincie een aantal gebruiksbependingen gesteld in een beschikking van 24-8-2010:

- De aanwezige gesloten verharding dan wel bebouwing dient in stand te worden gehouden;
- Werkzaamheden in de verontreinigde grond binnen de interventiewaardencontour is alleen toegestaan na toestemming van bureau Bodem van de provincie Noord-Brabant;
- Wijziging in gebruik van de percelen binnen de interventiewaardencontour dienen te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Naast de gebruiksbependingen geldt buiten de interventie-waardencontour het volgende:

- Werkzaamheden in de verontreinigde grond buiten de interventiewaardencontour dienen gemeld te worden bij de gemeente;
- Het advies om eventueel in de nabijheid van (voormalige) zinkkasten onttrokken grondwater dat bestemd is voor veedrenking of besproeien van consumptiegewassen op geschiktheid te laten testen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de nieuwbouwplannen voor de woningen op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Wel dient rekening gehouden te worden met de gebruiksbependingen n.a.v. de restverontreinigingen. Na de sloop van bebouwing en voorafgaande aan de nieuwbouw op het perceel is een nieuw bodemonderzoek noodzakelijk, om te bepalen of de kwaliteit van de grond voldoet voor nieuwbouw.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2017) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Aan de oostzijde van het perceel grenst een locatie (Hoogstraat 11) met de bestemming 'Agrarisch met waarden-1'. Hier is een specifieke aanduiding opgenomen voor een hondenkennel. De eigenaar van de hondenkennel heeft aangegeven dat hij is gestopt met de hondenkennel. Hij heeft hiervoor een getekende verklaring afgegeven aan de initiatiefnemer. Planologisch zal op basis hiervan de functie-aanduiding hondenkennel van het perceel verwijderd dienen te worden door de gemeente.

Aan de Hoogstraat 6 is een tuinbouwbedrijf (boomkwekerij) gevestigd. Dit bedrijf heeft een milieucategorie 2. De richtafstand hiervoor bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Het plangebied is op meer dan 50 meter gesitueerd van dit bedrijf, zodat hiervoor geen belemmeringen gelden.

Aan de Hoogstraat 5 is een bedrijf voor de handel in demontabele containers gevestigd (JK Store). Dit bedrijf geldt als een categorie 1 / 2 bedrijf met de grootste afstand van 30 meter voor het geluidaspect. De grens van het perceel Hoogstraat 9 valt binnen de afstand van 30 meter, voor het gedeelte waar de bedrijfswoning Hoogstraat 5a is gesitueerd. De rest van het perceel valt buiten de 30 meter contour. Dit wil zeggen dat er geen belemmeringen zijn voor deze bedrijfslocatie. Bovendien zijn de woningen aan de Grensweg 6 t/m 16 dicht bij het perceel Hoogstraat 5a gesitueerd.

Agrarische bedrijvigheid

In de omgeving zijn geen veehouderijen gesitueerd, waarvan het plangebied binnen de richtafstanden valt. Uit de Atlas omgevingskwaliteit van de ODZOB blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gezonde geursituatie.

Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Gezien de afstanden tot intensieve veehouderijen kunnen gezondheidsrisico's door endotoxines worden uitgesloten. Er is geen maatwerkadvies van de GGD benodigd. Het plangebied ligt niet binnen de 1 km-zone van pluimveehouderijen of de 2 km-zone van geitenhouderijen. Er is dus geen nader onderzoek naar de gezondheidsrisico's noodzakelijk.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het plangebied.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen, transportassen voor gevaarlijke stoffen of bevi-bedrijven gesitueerd.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Wnb zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt

tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Nbw) ontheffing aan de orde.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aerius Calculator ter beschikking gesteld. Zie voor de onderbouwing hiervan het hoofdstuk 'Luchtkwaliteit'.

Onderzoek

Voor het perceel is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving BV (nr. 220-GHo9-nw-v1, d.d. 8 december 2020).

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels en dassen) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in oktober 2020 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder bijvoorbeeld Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuis-soorten).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 28 oktober 2020, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de gevels van de bedrijfswoning en de loodsen zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de sloop van de gebouwen en de nieuwbouw van de schuurwoningen wordt het karakter van het gebied positief beïnvloed. Het open karakter in de omgeving wordt versterkt door de sloop en de nieuwbouw. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden

tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de nieuwe situatie gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn aangetroffen op het perceel. Bij het bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

Ook voor de overige verstoringsfactoren volgens de Wnb levert het plangebied geen negatieve effecten op, zodat deze ook geen belemmeringen opleveren voor het plangebied

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Per 1 april 2021 is een aanpassing van de keurregels doorgevoerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen

van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 2.000 m² en meer dan 2.000 m².

Vanaf 1 april 2021 zijn de Keurregels veranderd. Hierin is opgenomen dat een compensatieverplichting (60 mm hemelwater per m² verharding) geldt voor de opvang van hemelwater bij een toename van verhard oppervlak van 500 m².

	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Bebouwing	1.227	916
Verharding	700	409
Onverhard terrein	1.383	2.054
Totaal	3.310	3.310

In de huidige situatie is een verhard oppervlak aanwezig van ongeveer 1.927 m². In de toekomstige situatie is het totale verharde oppervlak nog 1.325 m². Het verhard oppervlak zal door de nieuwbouw op het perceel dus afnemen met ongeveer 602 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak een compensatieverplichting voor de opvang van hemelwater. Omdat er een afname van verhard oppervlak is, is er geen verplichting op grond van het waterschapsbeleid om een voorziening te realiseren.

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater in de toekomst zoveel als mogelijk aan te grijpen.

In de waterparagraaf wordt beschreven hoe het aspect water een plaats krijgt in het bestemmingsplan (en dus in de ruimtelijke ontwikkeling). De basisprincipes zijn:

Gescheiden houden van vuil afvalwater en schoon hemelwater Het streefbeeld is het afvoeren van vuil water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis worden gesloten, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Te denken valt aan locaties waar de ondergrond niet geschikt is voor infiltratie. Het waterschap en de gemeente gaan niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen afwegingsstappen: hergebruiken > infiltreren > bergen > afvoeren

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe kan worden omgegaan met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen hergebruik – infiltratie – berging (buffering) – afvoer doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen en kantoorgebouwen.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) mag niet worden verlaagd. Bij de transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet worden overschreden. Het gemeentelijk beleid sluit hierop aan, waarbij het beleid voor met name renovaties van gebouwen is aangescherpt. Ook bij deze situaties dient hemelwater zoveel mogelijk lokaal te worden verwerkt.

Water als kans

'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en vierkante meters zijn duur'). Dat is jammer, want 'water' kan ook meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel inwoners gewaardeerd.

Meervoudig gebruik

Bij de inrichting van een plangebied kan dezelfde ruimte worden benut voor twee of meer doeleinden. Een verlaagd grasveld met speeltoestellen kan bijvoorbeeld in natte periodes worden gebruikt voor de berging en infiltratie van water.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bebouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Dit aspect dient in het kader van de watertoets te worden meegenomen als randvoorwaarde. Bij de nieuwbouw van woningen dient het gebruik van uitloegbare bouwmaterialen te worden vermeden om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen.

Onderzoek

In onderhavig plan worden zes woningen gerealiseerd, waarbij het verhard oppervlak met ongeveer 602 m² afneemt. Voor een afname van het verhard oppervlak is voor het plangebied op basis van de Keur geen infiltratievoorziening noodzakelijk. Volgens het beleid van de gemeente en het waterschap is voor nieuwbouw echter altijd een waterberging noodzakelijk.

In het plangebied is ruimte aanwezig om een opvangvijver te realiseren, bijvoorbeeld in het zuidwestelijk gedeelte van het perceel. Uitgaande van 60 mm/m² verharding/bebouwing en een oppervlakte van 1.325 m² levert dit een noodzakelijke capaciteit van 80 m³ voor de opvangvijver. Deze dient een overloop te hebben i.v.m. hevige buien.

De GHG bedraagt ongeveer 0,8 m-mv voor het gebied, zodat de vijver boven deze diepte gerealiseerd dient te worden. De infiltratiesnelheid bedraagt gemiddeld 0,6 tot 0,8 m/dag. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Wel is direct ten oosten van het plangebied een sloot aanwezig van het waterschap, waar de overlaatvoorziening op gerealiseerd mag worden. Ter plaatse is geen gescheiden rioolstelsel aanwezig.

Door de gemeente Cranendonck zijn de volgende adviezen gegeven in het kader van riolering, water en klimaatadaptatie:

- Peilhoogte voor nieuwbouw is 30 cm boven de kruin van de weg
- Geadviseerd wordt om waterdoorlatende bestrating toe te passen bij parkeerplaats en toegangsweg
- De maximale diameter rioolaansluiting is rond 200 mm voor vuilwater
- De hemelwater overstort vanuit de hemelwatervoorziening via maaiveldniveau niet aansluiten op de riolering
- De vergroening dient uitgewerkt te worden in combinatie met de hemelwaterberging

Conclusie

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er zal worden voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer. Voor het plangebied neemt het verhard oppervlak af in de nieuwe situatie.

Het hemelwater van verharding en bebouwing zal worden opgevangen in een opvangvijver met een minimale capaciteit van 80 m³, welke niet dieper zal worden gemaakt dan 0,8 m-mv in verband met de GHG. De plaats van de voorziening zal als aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan worden aangegeven.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

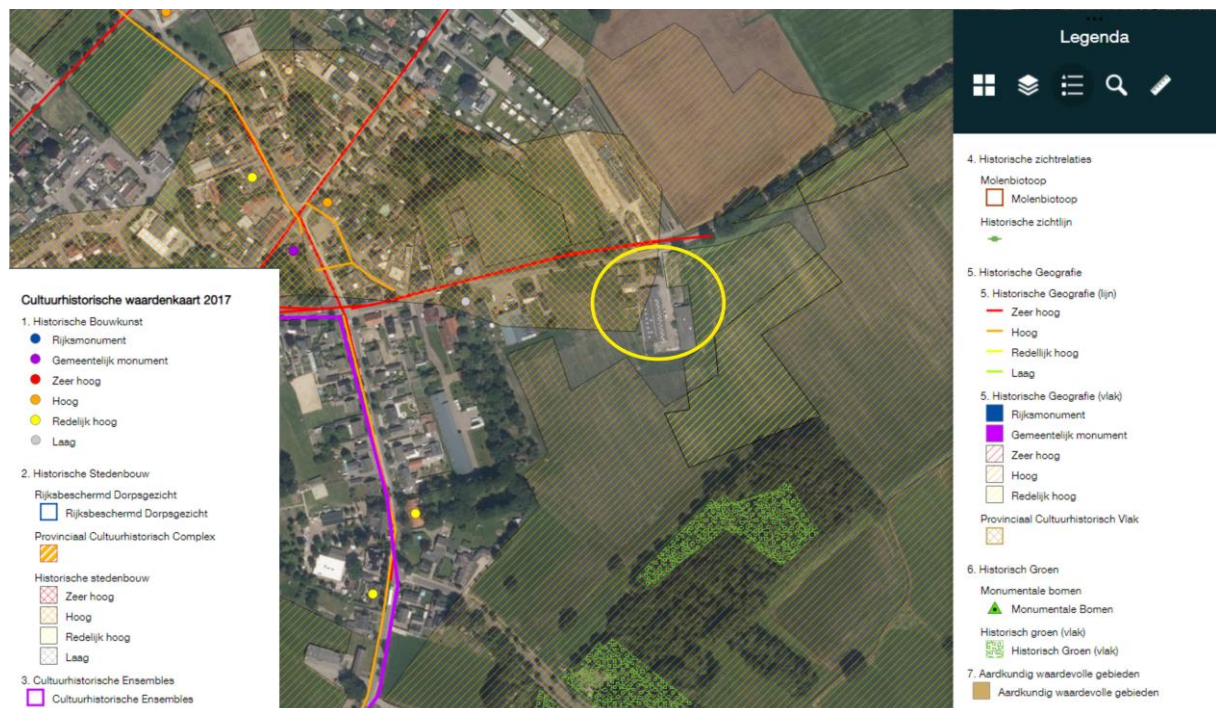
Verder is op 9 december 2015 de Erfgoedwet gepubliceerd, welke op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet geeft regels ter bescherming van het culturele erfgoed van nationaal belang.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen of waardevolle ensembles. De realisatie van de 6 schuurwoningen op het perceel doet daarom geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden.

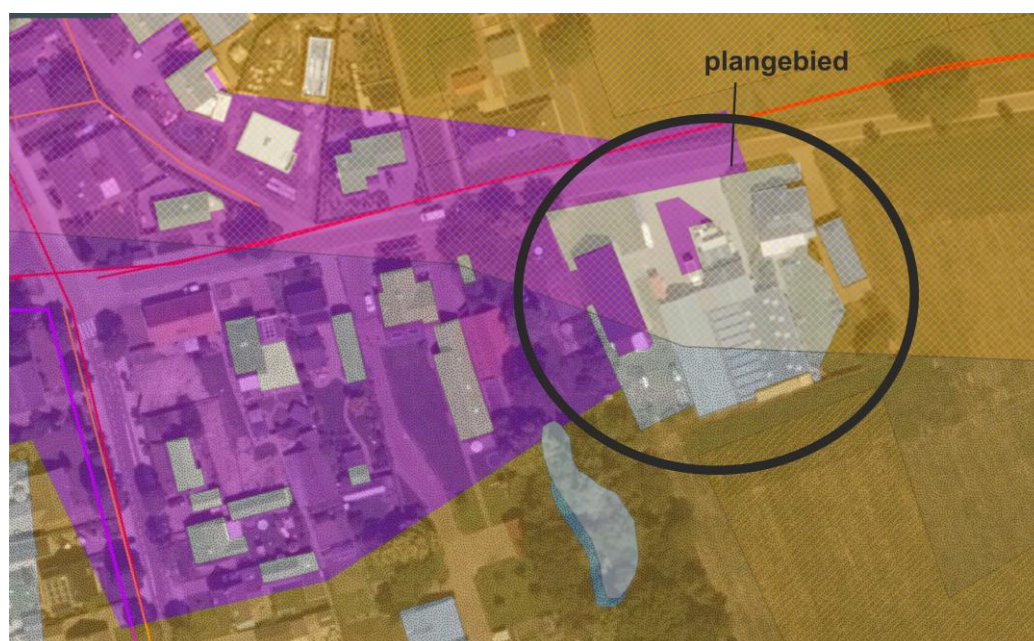
Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Cranendonck wordt de Hoogstraat aangemerkt als 'zeer hoge waarde'. Het betreft een historische geografische lijn, wat duidt op een historische functie van de weg. Het gebied is gelegen in de regio 'Kempen'. De omgeving van het plangebied is verder aangeduid als Historisch Geografisch vlak met een redelijk hoge tot zeer hoge waarde. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben verder geen invloed op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Cranendonck

Archeologie

De gemeente Cranendonck heeft een Archeologische Beleidskaart opgesteld d.d. 30-9-2011. Op deze beleidskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde van een gebied is en tevens de archeologische trefkans van bodemschatten. Aan de hand hiervan is een relatie gelegd naar de bodemingrepen die deze kunnen verstoren. Onderhavig plangebied is gesitueerd in een gebied met hoofdzakelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische kernen en linten). Voor een hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen als het te verstoren oppervlakte groter is dan 250 m² en de verstoringsdiepte groter is dan 30 cm-mv.



Figuur: uitsnede Archeologische Beleidskaart

De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) heeft de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan beoordeeld op archeologie. In het kader van deze herontwikkeling is het advies van de ODZOB dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in voldoende mate aan te tonen. Dit kan het beste in de vorm van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Hiervoor zal echter eerst de aanwezige bebouwing moeten worden gesloopt tot aan vloerniveau, waarna pas het proefsleuvenonderzoek kan plaatsvinden. Bij de sloop van de boerderij (nr. 9A) raden we bovendien aan om daarbij onderzoek te laten doen naar mogelijk aanwezige bouwhistorische waarden. Dit betekent ook dat er niet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een waarderend archeologisch onderzoek kan plaatsvinden. De borging van dit onderzoek zal plaatsvinden in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zodat het onderzoek voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop- en bouwwerkzaamheden alsnog zal plaatsvinden.

Conclusie

Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit oogpunt van cultuurhistorie gelden er vooralsnog geen belemmeringen.

4.11 M.E.R. beoordeling

Toetsingskader

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht). In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van 6 woningen binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen "dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen." Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat "hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van 6 woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject

als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel." De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld "dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd."

De nieuwbouw van de 6 woningen, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Gastel worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Daarbij heeft de planontwikkeling geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied.

Het realiseren van de woningen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Aangezien het gaat om het realiseren van 6 woningen, wordt dit gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een (vormvrije) aanmeldnotitie noodzakelijk.

Conclusie

In bijlage 6 is de vormvrije-m.e.r. opgenomen. De gemeente Cranendonck zal hier een besluit op nemen.

4.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woningen belemmeren.

5. Juridische aspecten

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Hoogstraat 9 in Gastel' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' is een bouwvlak opgenomen die de bouw van twee en vier geschakelde woningen met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt.

Naast de enkelbestemming 'Wonen' zijn de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Groenlandschappelijke inpassing' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-3' en 'Waarde-Archeologie-4' op de verbeelding opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het voorontwerp bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' uit 2020.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximum aantal;

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen;

Groen-landschappelijke inpassing

De voor 'Groen-landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen die aangelegd worden in het kader van de landschappelijke inpassing van het plangebied;

Waarde-archeologie-3 en Waarde-archeologie-4

De voor 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie-4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemmingen zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

Algemene regels

In artikel 7, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de artikelen 8 tot en met 11 zijn achtereenvolgens de algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. De overige regels zijn opgenomen in artikel 12

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van zes (geschakelde) schuurwoningen en het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Hoogstraat 9 mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Er worden 7 wooneenheden toegevoegd en één bedrijfswoning wordt verwijderd, zodat sprake is van kostenverhaal. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij is de informatie betreffende de ontwikkelingen op de locatie schriftelijk medegedeeld aan alle omwonenden. Door de bewoners van de adressen Hoogstraat 2a, 4, 5, 6, 7 en 11 is aangegeven dat ze de informatie hebben ontvangen en dat duidelijk is wat de plannen inhouden.

Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 4 : Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 5 : Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 : Vormvrije m.e.r.