

**BESTEMMINGSPLAN
UITBREIDING HUIZE TE GASTE
GRENSWEG 15A-17
GASTEL**

TOELICHTING
NL.IMRO.1706.BPGST4009-ONT1

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

15-02-2023



PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Uitbreiding Huize te Gaste, Grensweg 15a-17 te Gastel
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPGST4009-ONT1
Versie concept	18 november 2022
Versie ontwerp	15 februari 2023
Versie vastgesteld	

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.3.1 Bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'	8
1.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Gastel'	9
1.3.3 Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'	10
1.4 Doel van dit bestemmingsplan	10
1.5 Leeswijzer	11
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	12
2.1 Ruimtelijke structuur	12
2.1.1 Historische ontwikkeling	12
2.1.2 Huidige ruimtelijke structuur	13
2.2 Huidige situatie in het plangebied	14
2.2.1 Inrichting van het terrein	14
2.2.2 Bebouwing	18
2.2.3 Landschappelijke inpassing	20
2.2.4 Totaalbeeld	21
2.3 Beoogde situatie in het plangebied	22
2.3.1 Planbeschrijving	22
2.3.2 Fasering	23
2.3.3 Bebouwing	24
2.3.4 Verkeer en parkeren	25
3. BELEIDSKADER	28
3.1 Rijksbeleid	28
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	28
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	28
3.2 Provinciaal beleid	30
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	30
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	31
3.3 Gemeentelijk beleid	36
3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024	36
3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	37
3.3.3 Woonvisie 2018-2030	38
3.3.4 Ontwikkelingsperspectief	39
4. MILIEUASPECTEN	40

4.1	Bodem	40
4.1.1	Beleidskader	40
4.1.2	Toets	40
4.2	Water	41
4.2.1	Beleidskader	41
4.3	Cultuurhistorie	48
4.3.1	Beleidskader	48
4.3.2	Toets	48
4.4	Archeologie	50
4.4.1	Beleidskader	50
4.4.2	Toets	51
4.5	Natuur	52
4.5.1	Beleidskader	52
4.5.2	Toets	52
4.6	Geluid	54
4.6.1	Beleidskader	54
4.6.2	Toets	55
4.7	Geur	55
4.7.1	Beleidskader	55
4.7.2	Toets	56
4.8	Gezondheid	57
4.8.1	Beleidskader	57
4.8.2	Toets	58
4.9	Bedrijven en milieuzonering	59
4.9.1	Beleidskader	59
4.9.2	Toets	60
4.10	Externe veiligheid	61
4.10.1	Beleidskader	61
4.10.2	Toets	62
4.11	Luchtkwaliteit	64
4.11.1	Beleidskader	64
4.11.2	Toets	65
4.12	MER	67
4.12.1	Beleidskader	67
4.12.2	Toets	68
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	69
5.1	Inleiding	69
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	69
5.3	Algemene toelichting op de regels	69
5.4	Toelichting op de bestemmingen	70

5.4.1	Maatschappelijk	70
5.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	70
6.	UITVOERBAARHEID	71
6.1	Economische uitvoerbaarheid	71
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
7.	PROCEDURE	72
7.1	Bestemmingsplanprocedure	72
7.2	Overleg	72
7.3	Zienswijzen	72

Bijlagen:

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 3: Stikstofberekening Aeries

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek PM

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de uitbreiding van de woonzorglocatie Huize te Gaste, gevestigd aan Grensweg 15a-17 te Gastel, hierna ook het plangebied genoemd. Huize te Gaste is een kleinschalig wooninitiatief voor hulpbehoevende ouderen met daarnaast dagbesteding voor ouderen en hulpbehoevenden met een zorgvraag.

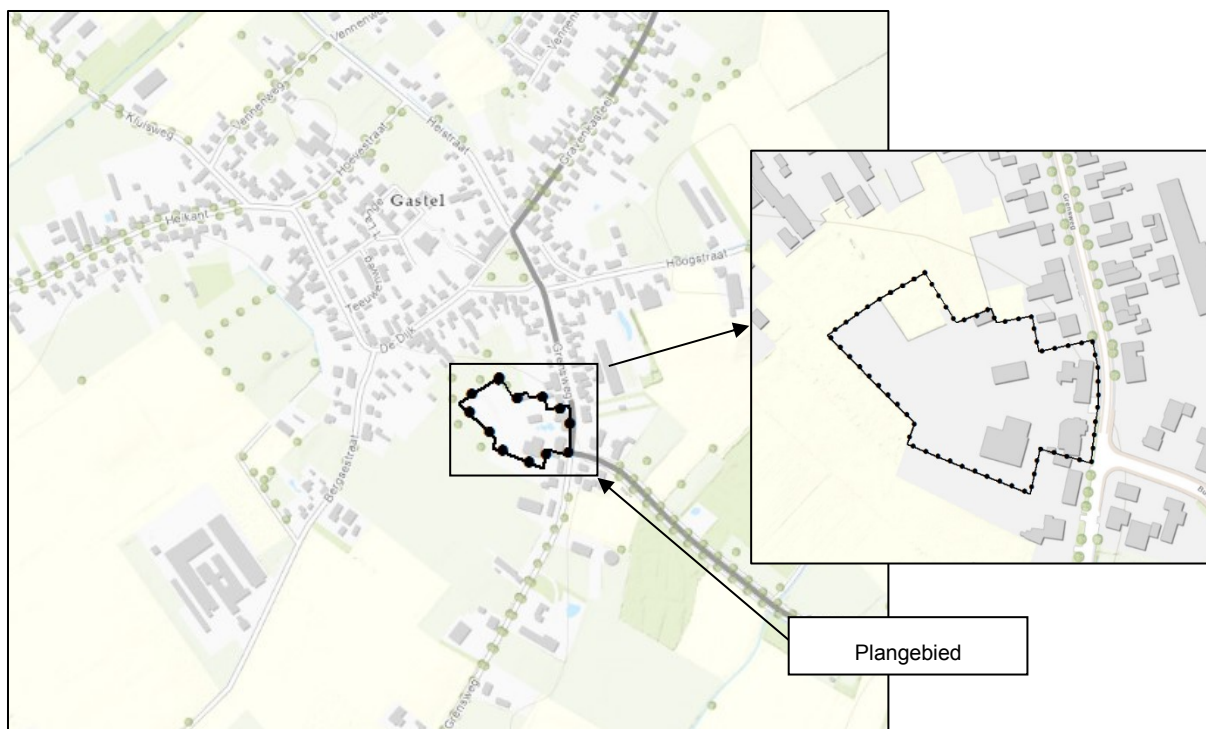
Beoogd wordt de huidige omvang van 14 zorgplaatsen uit te breiden met in totaal 20 (16+4) extra zorgplaatsen. Beoogd wordt om op termijn het terrein uit te breiden met een zorggebouw met een omvang van circa 600 m². Dit wordt gefaseerd gerealiseerd door de aanleg van separate tijdelijke zorgplaatsen verdeeld over het terrein. Deze zorgplaatsen worden op termijn vervangen door de aanleg van één groot wooncomplex en hiermee gelijktijdig de demontage van de tijdelijke zorgplaatsen in de separate units.

Het plangebied heeft grotendeels al een maatschappelijke bestemming. Er is tevens een functieaanduiding 'wonen' en een functieaanduiding 'bedrijf' aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied heeft een maatvoering van: 'maximum oppervlakte bedrijf: 200 m²'. Het bedrijf stopt en er komt een nieuw bouwvlak. Beoogd wordt om de maatschappelijke bestemming uit te breiden. Daarnaast wordt een bestaand parkeerterrein in dit bestemmingsplan ook als zodanig bestemd en wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Bij uitbreiding van het plangebied worden omliggende gronden die nu nog bestemd zijn als 'Wonen' en als 'Agrarisch' dan wel 'Agrarische doeleinden' betrokken bij de maatschappelijke bestemming.

Deze toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure. In deze toelichting is aangetoond dat deze herbestemming past binnen het beleid en dat met deze uitbreiding sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Grensweg 15-15a en 17 te Gastel. Huize te Gaste ligt in de kom van de gemeente Cranendonck in het dorp Gastel. Volgens het provinciaal beleid ligt het plangebied gedeeltelijk in het buitengebied. Navolgende figuur geeft een topografische kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 1: Topografische kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie G, nummers 664, 666, 904, 1063, 1444, 1446, 1447 en 1462. Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.

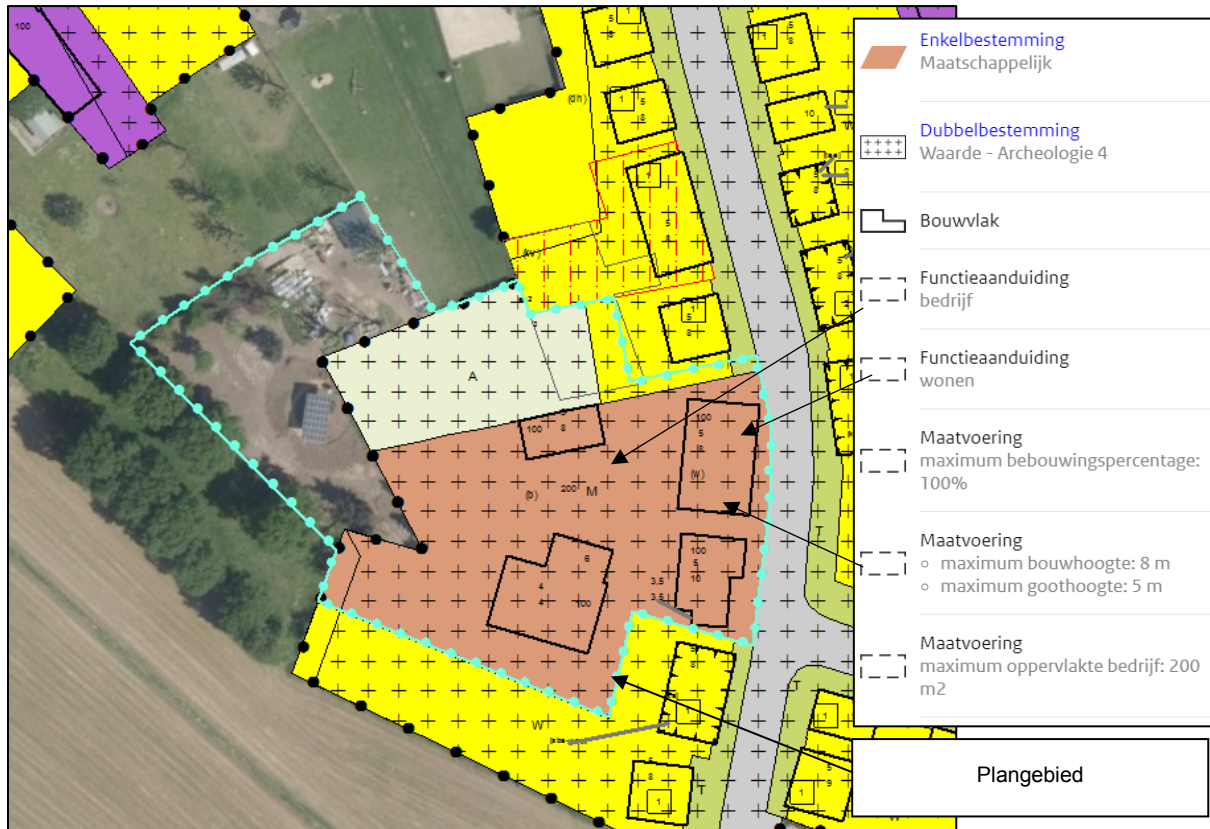


Figuur 2: Kadastraal overzicht van het plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

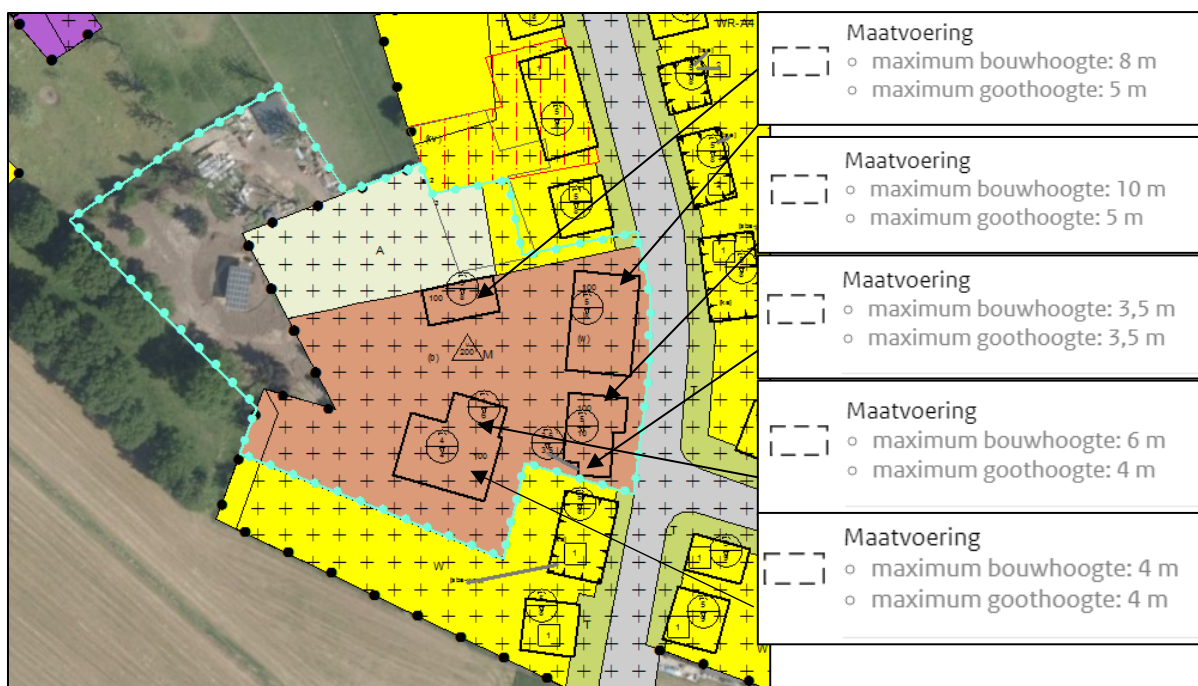
1.3.1 Bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 3 juli 2018. Navolgende figuur betreft een uitsnede van dit bestemmingsplan, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met een blauwe bolletjeslijn. De maatschappelijke bestemming is in dit bestemmingsplan bestemd.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'wonen' en 'bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De gronden gelegen ten noorden van het plangebied aansluitend aan de maatschappelijke bestemming zijn bestemd als 'Wonen' (de gronden nabij Grensweg 13) en 'Agrarisch' (de gronden die achter deze woonbestemming bij Grensweg 13 gelegen zijn). De bestemming 'Maatschappelijk' binnen het plangebied kent vijf bouwvlakken met bijbehorende maatvoeringen. De maatvoeringen zijn in navolgende afbeelding aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met de maatvoeringen aangeduid

Binnen dit bestemmingsplan zijn binnen het pand aan Grensweg 17 vijf zorgwoningen en een crisiskamer en een dagbestedingsruimte aanwezig en toegestaan. Binnen het pand aan Grensweg 15a zijn negen permanente zorgwoningen aanwezig en toegestaan. Het pand aan Grensweg 15 betreft de bedrijfswoning bij het bedrijf en de zorgvoorziening. Tenslotte is een bedrijfsgebouw aanwezig binnen het bestemmingsvlak dat bestemd en in gebruik is voor het binnen het plangebied gevestigde rioolreinigingsbedrijf.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Gastel'

Voor het westelijke gedeelte van het plangebied geldt nog het oudere bestemmingsplan 'Kom Gastel'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 1 juli 2008. Het bestemmingsplan is destijds vastgesteld omdat de gemeente Maarheeze en Budel samen de gemeente Cranendonck werden en de inhoud van de destijds bestaande bestemmingsplannen sterk verouderd was. Het gedeelte van de gronden binnen het plangebied dat nog is bestemd in het bestemmingsplan 'Kom Gastel' is bestemd voor 'Agrarische doeleinden'. Dit betreft de gronden met de kadastrale nummers 1063 en 1444. Navolgende figuur betreft een uitsnede van dit bestemmingsplan, waarop de ligging en bestemming van de gronden in het bestemmingsplan 'Kom Gastel' is aangeduid.



Figuur 5: Gronden binnen het plangebied bestemd voor 'Agrarische doeleinden' in het bestemmingsplan 'Kom Gastel'

1.3.3 Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 november 2020. Met dit bestemmingsplan is het begrip 'woning' aan de planregels toegevoegd. Het doel van het paraplubestemmingsplan is om te voorkomen dat andere woonvormen dan het bewonen van woningen door één huishouden, bijvoorbeeld bij verhuur voor kamerbewoning, niet bij recht toe te staan. Bijzondere woonvormen kunnen namelijk gevolgen hebben voor de omgeving, bijvoorbeeld doordat een groter aantal personen in één woning woont waardoor de parkeerdruk toeneemt.

Met realisatie van dit bestemmingsplan voor Huize te Gaste wordt wel een bijzondere woonvorm toegepast, namelijk het huisvesten van mensen met een woon- en zorg behoefte. Het plangebied heeft in de huidige situatie in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' al de bestemming 'Maatschappelijk' waardoor het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' niet verder beschouwd dient te worden. De gronden binnen het plangebied met een woonbestemming en agrarische bestemming wordt herbestemd naar een maatschappelijke bestemming.

1.4 Doel van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingplan maakt het mogelijk om Huize te Gaste op termijn uit te breiden met een zorggebouw met een omvang van circa 600 m². Hiermee wordt plaats geboden voor realisatie van 16 nieuwe woonzorgeenheden. Beoogd wordt de uitbreiding van de zorgplaatsen gefaseerd te realiseren.

Vooruitlopend op de realisatie van het zorggebouw wordt het met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om tijdelijke separate zorgwoningen te realiseren. De maatschappelijke bestemming wordt vergroot en er wordt een bouwvlak toegevoegd met zodanige grootte dat het mogelijk is om de beoogde zorg gefaseerd te kunnen realiseren. De bestaande parkeerplaats wordt als zodanig bestemd en het

plangebied wordt landschappelijk ingepast. De bedrijfsfunctie voor het rioolreinigingsbedrijf met een maximale omvang van 200 m² wordt wegbestemd. Het gebouw wordt op termijn verbouwd voor realisatie van vier zorgplaatsen, openbare ruimte en ondersteunende keuken.

1.5 Leeswijzer

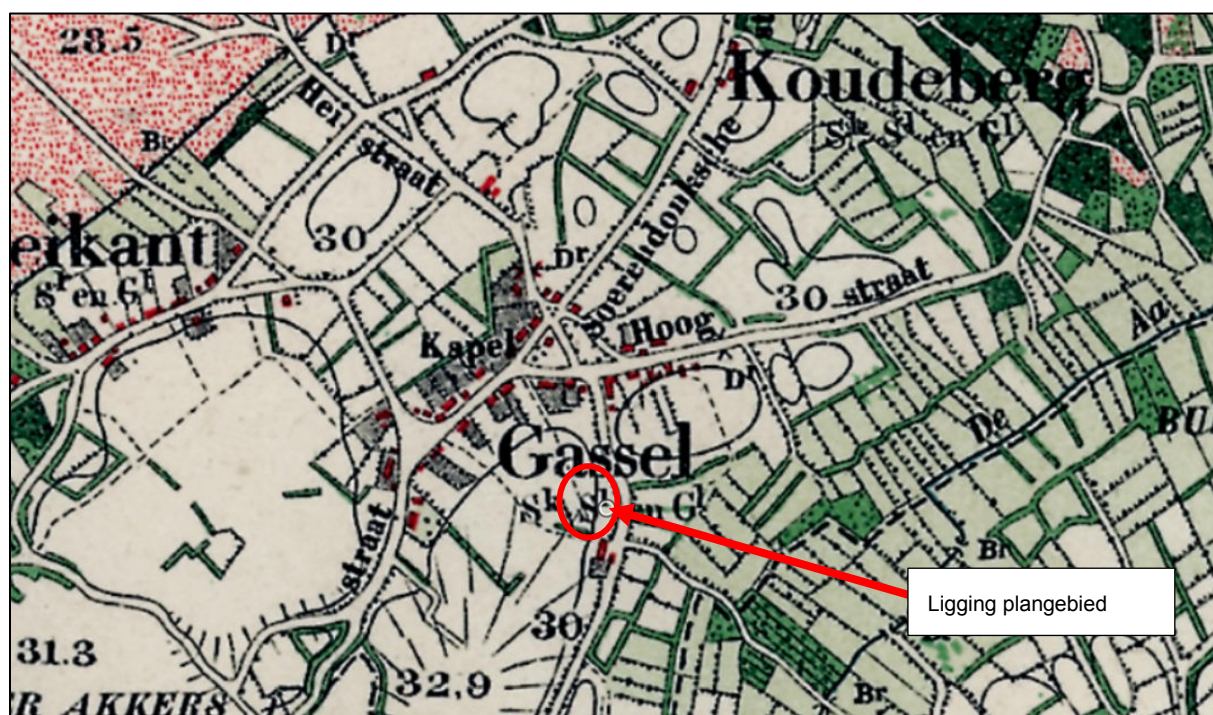
Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de beleidskaders voor deze herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van een toets aan de milieu-/planologische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde en in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg en de procedure toegelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Gastel. Het dorp Gastel, in 1905 nog genaamd Gassel, is ontstaan op de kruising van verschillende wegen waaraan boerderijen werden opgericht. Op het huidige Cornelisplein komen deze bebouwingslinten bij elkaar. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische topografische kaart in de omgeving van Gastel, destijds Gassel uit circa 1925, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 6: Uitsnede topografische kaart uit de historische atlas uit circa 1925, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Gastel ligt op een oorspronkelijk akkercomplex tussen het beekdal Bulder Aa en het heidecomplex Gastelse Heide. Rondom Gastel is het kleinschalige landschap met bolle akkers nog beleefbaar. De oude nederzettingsstructuur is in Gastel ook nu nog goed zichtbaar. In de jaren '60 en '70 heeft het dorp een grote groei gekend, waarbij de historische structuur behouden is gebleven. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de historische topografische kaart van de periode rond 1985.



Figuur 7: Uitsnede topografische kaart uit historische atlas uit 1985, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De laatste decennia zijn vooral de bebouwingslinten verder verdicht geraakt met woningen. Hierdoor zijn open agrarische ruimtes en doorzichten op het landschap op veel plekken verdwenen. Het dorpshart van Gastel is hierbij tevens ingevuld met woningbouw. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de huidige topografische kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 8: Uitsnede topografische kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2.1.2 Huidige ruimtelijke structuur

De Grensweg, waaraan het plangebied gelegen is, is één van de straten die in het hart van de kern Gastel samenkomen op het Cornelisplein. Deze straten verbinden het dorp Gastel met de dorpen Budel en Soerendonk en de Achelse Kluis in Hamont-Achel (België). De Grensweg is een historisch lint. Pas vanaf de jaren '50 werd er bebouwing gerealiseerd aan deze weg. Voorheen stond er enkel één boerderij op de kruising met de uitvalsweg naar Budel. Tot circa 1970 zijn de achterliggende gronden in de 'oksel' Grensweg - Sint Cornelisplein - De Dijk toegankelijk met (kerk)paden. Onder andere de oude

Eikensingels met fraaie doorzichten maken het kleinschalige landschap nog beleefbaar, maar de (kerk)paden zijn verdwenen.

De Grensweg bestaat in de huidige situatie grotendeels uit lintbebouwing. De woningen en enkele woonboerderijen zijn georiënteerd aan de weg. Aan de achterzijde grenzen de kavels grotendeels aan een kleinschalig, agrarisch landschap. Er zijn hier geen grootschalige agrarische functies meer. Het gebied is in gebruik door omwonenden als grote tuin of als dierenweide, en/of boomgaard. Rondom de relatief kleine percelen zijn verschillende perceelsrand beplanting aanwezig, zoals oude eikensingels.

2.2 Huidige situatie in het plangebied

2.2.1 Inrichting van het terrein

Het huidige kavel aan Grensweg 15-15a en 17 betreft een woonzorgvoorziening en huisvest de woonboerderij aan Grensweg 15, een woning met vijf zorgwoningen met een crisiskamer en dagbesteding aan Grensweg 17, gerealiseerd in 2018 en Grensweg 15a, een woning met negen permante zorgwoningen die is gerealiseerd in 2020 achter op het erf. Daarnaast is een schuur op het achtererf aanwezig. De schuur op het kavel is nu in gebruik als bedrijfsbedrijfsgebouw bij het voor oorsprong al aanwezige rioolreinigingsbedrijf. Op navolgende afbeelding is een luchtfoto weergegeven van het volledige plangebied in de huidige situatie.



Figuur 9: Luchtfoto plangebied in de huidige situatie

De woonzorgvoorziening is toegankelijk via twee inritten aan de Grensweg. Eén inrit is gelegen tussen nummer 15 en 17 en de andere tussen nummer 13 en 15. Deze inrit tussen Grensweg 13 en 15 geeft toegang tot het parkeerterrein en het nu nog binnen het plangebied gevestigde rioolreinigingsbedrijf. Op navolgende afbeeldingen zijn de ontsluitingen van het plangebied afgebeeld.



Figuur 10: Ontsluitingen van het plangebied aangegeven met rode pijlen

Navolgende figuur geeft een foto van deze inritten.



Figuur 11: Ontsluiting van het bedrijf middels twee inritten aan de Grensweg.

Het 'erf' tussen de bouwvolumes bestaat uit een siervijver en diverse zitjes. Het zorgert is vanuit de straat niet waarneembaar.

Navolgende figuren geven foto's van het parkeerterrein weer.



Figuur 12: Luchtfoto met het parkeerterrein binnen het plangebied in de huidige situatie



Figuur 13: Foto van het parkeerterrein

2.2.2 Bebouwing

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bedrijfswoning (woning initiatiefnemers) en twee woonhuizen voor de woon-zorgfunctie waarin totaal 20 bewoners permanent kunnen wonen. Daarnaast is er nog een bestedingsfaciliteit voor circa 15 mensen, die zes dagen per week wordt gebruikt. Twee woonhuizen staan vooraan op het terrein, met daarachter een grote tuin met een poel, wandelpaden, moestuin en hobbymatig dierenverblijf. Een in 2020 gerealiseerde woonvoorziening staat centraal op het erf, in de tweede bebouwingslijn. Deze voorziening wordt op navolgende afbeelding afgebeeld.



Figuur 14: Bebouwing met woonvoorziening aan de tweede bebouwingslijn aan de linkerzijde en het dagbestedingsgebouw aan de rechterzijde

Op het terrein bevindt zich een parkeerplaats met 26 half-verharde parkeervlakken. Deze is reeds aangelegd op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. De parkeerdruk is binnen het plangebied door de exploitatie van een woon-zorgcomplex niet hoog. Mensen die permanent binnen het plangebied wonen in een zorgwoning beschikken niet meer over eigen vervoer. Bovendien heeft Huize te Gaste een eigen taxi-bus ter beschikking om mensen op te halen en terug te brengen wanneer dit nodig is. De half-verharde en verharde parkeerplaatsen zijn in gebruik voor het zorgpersoneel. Op navolgende afbeelding is de reeds aangelegde parkeerruimte zichtbaar.



Figuur 15: Nieuw aangelegde parkeerplaats

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is zeer goed en hoogwaardig landschappelijk ingepast met volwassen streekeigen bomen. In de zuidoosthoek op het terrein is een poel aangelegd om bij te dragen aan de paddentrek. De poel doet ook dienst voor de opvang van het regenwater op eigen terrein. Navolgende foto geeft een beeld van deze poel.



Figuur 16: Poel aan de rand van het plangebied

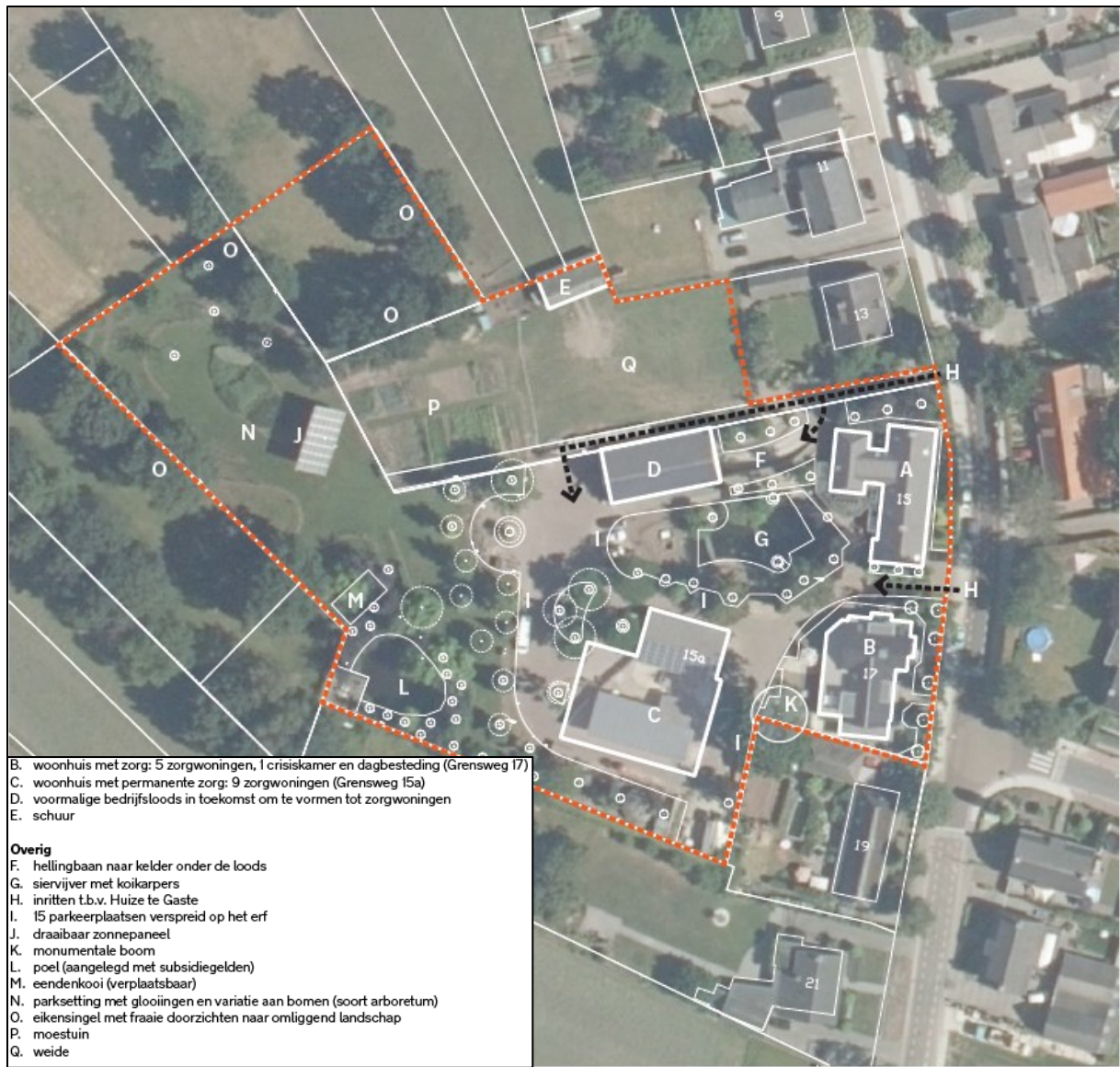
Achter op de kavel is een parkachtige setting gecreëerd met glooiend gras en bomen. Hier staat ook een zonne-panelenpaal die meedraait op de zon en naast de zonnepanelen op het dak van het bedrijfsgebouw zorgt voor duurzame energie. De ruimte achter de gebouwen is aangelegd in de vorm van een rustieke sfeer waarin sterke groenstructuren zijn aangelegd die zorgen voor een krachtige biodiversiteit. Op de gronden gelegen achter huisnummer 13 bevindt zich een moestuin, dierenweiden, schuur en grasveld. De moestuin wordt intensief bezocht door de bewoners en de deelnemers van de dagbesteding. Het plangebied is voorzien van brede paden die geschikt zijn voor lopen met een rollator. Op de erfafscheidingen staan eikensingels, met fraaie doorzichten naar het omliggende landschap tussen de stammen door. Navolgende foto geeft een beeld van de zonne-panelenpaal en de moestuin.



Figuur 17: Inrichting van het plangebied op het achter-terrein

2.2.4 Totaalbeeld

Binnen het plangebied is veel aandacht besteed op het welzijn van zorgbehoevenden en er is veel geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardige bebouwing en een gedegen groene inrichting van het terrein. Op navolgende afbeelding is de ruimtelijke indeling van het plangebied afgebeeld. Letter A is de woonboerderij van de initiatiefnemer.

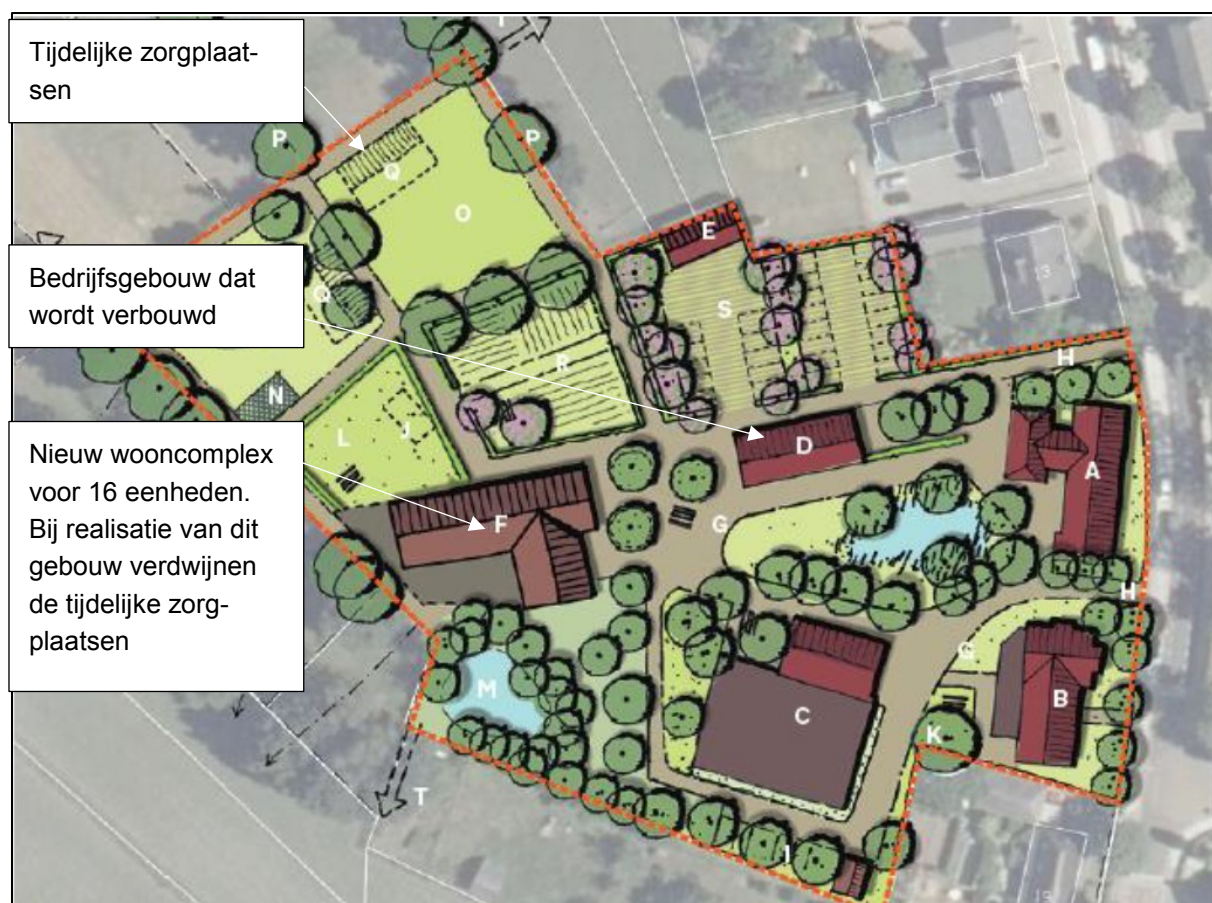


Figuur 18: Huidige inrichting kavel Huize te Gaste

2.3 Beoogde situatie in het plangebied

2.3.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om de woonzorgfunctie binnen het plangebied te uitbreiden. Met dit initiatief wordt één nieuw woon-zorgcomplex toegevoegd aan de huidige twee wooncomplexen. Daarnaast wordt het bestaande bedrijfsgebouw verbouwd tot vier zorgeenheden en een centrale ontmoetingsruimte. Het nieuwe complex heeft een oppervlak van circa 600 m², bestaande uit twee bouwlagen en biedt plek voor 16-woon-zorgeenheden. Het nieuwe gebouw (woon-zorg complex) wordt beoogd op de grens van de agrarische en maatschappelijke bestemming. Hierom dient de agrarische bestemming aansluitend aan het plangebied te worden gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens wordt het parkeerterrein binnen het plangebied als zodanig bestemd. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde inrichting van het terrein.



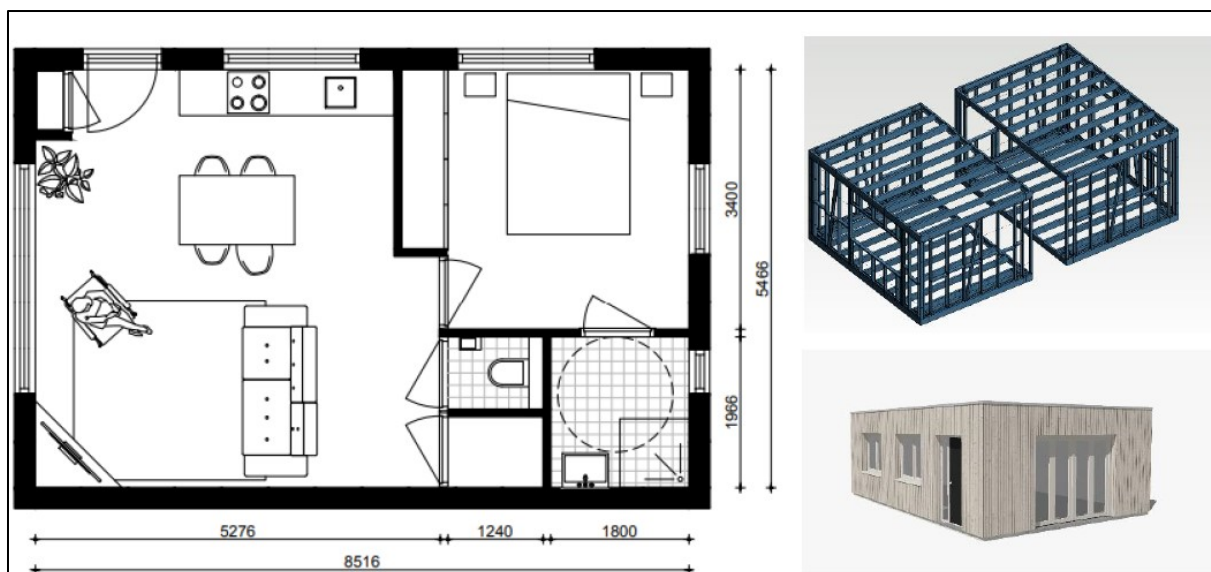
Figuur 19: Inrichtingsschets beoogde situatie

2.3.2 Fasering

Het doel van dit plan is realisatie van een nieuw woon-zorgcomplex met zestien plaatsen. Dit betekent dat er naast een grote investering van het gebouw ook extra personeel benodigd is. Dit personeel wordt gefaseerd aangenomen door het eerst realiseren van tijdelijke woon-zorgunits. De tijdelijke woon-zorgunits worden weer weggehaald wanneer het nieuwe wooncomplex is opgeleverd.

In fase twee wordt één zorggebouw gerealiseerd waarin zestien plaatsen zijn. De totale grootte van dit woon-zorgcomplex wordt ongeveer 600 m².

Voor de bewoning in de tijdelijke zorgunits is de doelgroep voornamelijk mensen die eigenlijk niet meer thuis kunnen blijven wonen doordat ze bepaalde zorg nodig hebben (vanaf zzp-5 en voornamelijk zzp-4) en die niet meer door partners, familie of mantelzorgers geboden kan worden. Ze wonen dan kleiner maar toch op zichzelf en krijgen ondersteuning in een beschermende omgeving. Daarnaast zou er ook respijtzorg geboden kunnen worden. Ten behoeve van de zorgplaatsen worden er zorgunits met een omvang van circa 50 m² per unit gerealiseerd, bestaande uit één bouwlaag met plat dak. De inrichting van het plangebied is al duurzaam ingericht. De tijdelijke units worden rondom de bestaande al aanwezige padenstructuur gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een beeld van zo'n zorgunit.



Figuur 20: Beeld van de tijdelijke woonzorgunits

2.3.3 Bebouwing

Met dit bestemmingsplan wordt gefaseerd nieuwbouw gerealiseerd. De nieuwbouw dient te passen binnen het bestaande erf en het achterliggende landschapsbeeld. De nieuwe bebouwing wordt op het achtererf geplaatst, als schakel tussen het voorerf en de landschapsruimten op het 'achtererf'. De plaatsing zorgt ervoor dat het huidige verblijfsdeel omsloten is en ervaren kan worden als geborgen, veilige plek. Het nieuwe bouwvolume heeft een landelijke typologie en voegt zich in vorm, materiaal en grootte bij het erf en de omgeving.

Het bouwvolume van de nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande bebouwing op het erf. Ook de schuurtypologie sluit aan bij een landelijke uitstraling. Er wordt een lage goot en grote kap toegepast. De sobere en natuurlijke materialisering en kleurgebruik dragen bij aan een landelijke uitstraling.

Beoogd wordt om de uitbreiding van de zorgplaatsen gefaseerd te realiseren. Hierbij wordt vanwege de hoge bouwkosten en de lange termijn visie eerst een tijdelijke optie in overweging genomen. De totale bebouwingsoppervlakte van ten hoogste 18% van het bouwvlak (600 m²), wordt hierbij gehanteerd.

In samenhang met uitbreiding van de woonzorgfunctie wordt de bedrijfsfunctie voor het rioolreinigingsbedrijf geheel wegbestemd. De bebouwing wordt hergebruikt voor realisatie van vier zorgplaatsen en een centrale ontmoetingsruimte. De bebouwing is zeer hoogwaardig en herbruikbaar en aan de zonzijde geheel voorzien van zonnepanelen. Navolgende foto's geven een beeld van deze bebouwing.



Figuur 21: bedrijfsgebouw dat wordt verbouwd voor realisatie van vier zorgplaatsen met eventueel een centrale ontmoetingsruimte

2.3.4 Verkeer en parkeren

2.3.4.1 Inleiding

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe woon-zorgcomplex met een maximale grootte van 600 m² en realisatie van vier zorgwoningen met openbare ruimte en ondersteunende keukens in plaats van de huidige bedrijfsfunctie. Met de realisatie van zorgwoningen voor ouderen zal de parkeerdruk en verkeersgeneratie nauwelijks veranderen. Desalniettemin is extra parkeerruimte aangelegd, zodat parkeren ten alle tijden plaatsvindt op eigen terrein. Het plangebied is hiervoor groot genoeg.

2.3.4.2 Parkeren

Voor de woonhuizen nr. 15a en 17 voldoet Huize te Gaste aan de benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor dit bestemmingsplan heeft Huize te Gaste grond aangekocht om een parkeerterrein in te richten (die ook geschikt is voor de toekomstige groei van Huize te Gaste). De grond is al omgezet naar parkeerplaatsen.

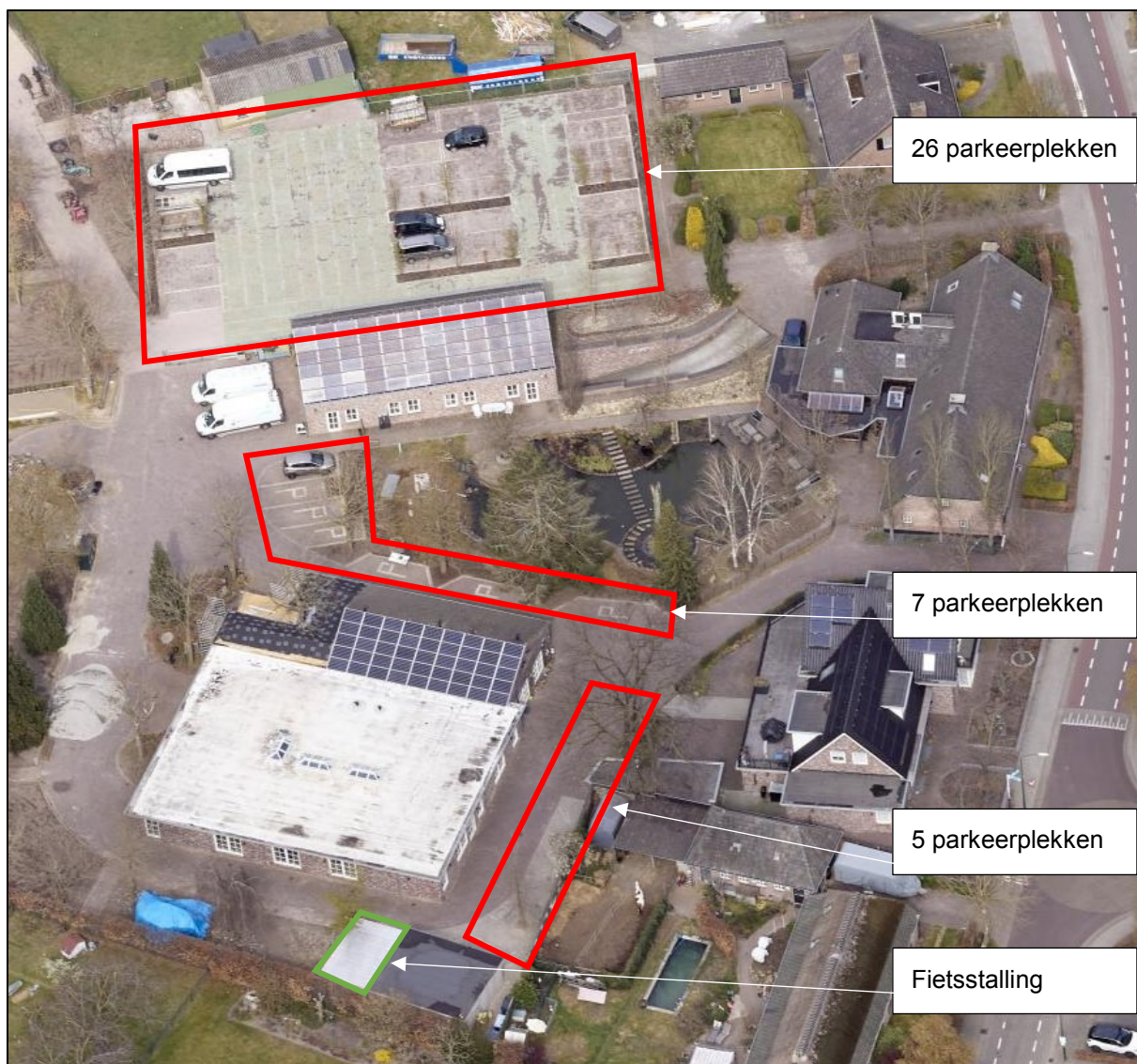
De benodigde parkeerplaatsen voor een woonzorgvoorziening volgt niet standaard uit de CROW-normen. Initiatiefnemer is met de gemeente in overleg getreden over het benodigd aantal parkeerplaatsen. Voor een woning geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Voor een zorgeenheid geldt een norm van 0,6 parkeerplaats per kamer. Hiermee zijn er voor de bestaande 14 zorgeenheden en nieuwe 20 zorgeenheden 20,4 parkeerplaatsen benodigd. Hiertoe is de volgende tabel opgesteld:

	Aantal wooneenheden	Norm per wooneenheid	Aantal parkeerplaatsen afgerond
Woning (nr 15)	1	2,3	3
Zorgwooneenheden	34	0,6	21
Totaal			24

Tabel 1: Gehanteerde parkeernormen voor parkeren binnen het plangebied

De parkeernormen voor realisatie van de woon-zorgvoorziening zijn in overleg met de gemeente Crannendonck berekend. Op het parkeerterrein binnen het plangebied is ruimte voor 26 voertuigen. Daarnaast zijn er op het terrein nog 12 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen worden slechts bij uitzondering gebruikt omdat het plangebied voornamelijk wordt bezocht door personeel en bezoekers die hun auto op het parkeerterrein parkeren. Mochten er, conform de CROW-normen of ervaring, meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, is hier op het terrein ruimte voor.

Voor fietsen is een ruimte gemaakt achter het gebouw aan Grensweg 17. Hier is ter plaatse ruim voldoende ruimte om fietsen te stallen. Op navolgende afbeelding zijn de parkeerruimtes zichtbaar.



Figuur 22: Parkeerterrein Huize te Gaste

2.3.4.3 Verkeer

De zorgeenheden binnen het plangebied worden gerealiseerd binnen de zone, bij de CROW normen bekend als: 'rest bebouwde kom'. De auto's die het plangebied aan de Grensweg verlaten gaan vanaf deze wegen direct op in het heersende verkeersbeeld. Het verkeer zal veelal via de Grensweg richting het noorden en zuiden wegrijden. De Grensweg is een belangrijke ontsluitingsweg binnen de kern Gastel.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

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

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

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

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

3.1.1.2 Toets

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de nationale belangen. Hiervoor is dit plan te klein. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'duurzame economie' en 'stad en regio'. Deze ontwikkeling komt tegemoet aan de vraag naar zorgwoningen binnen de regio, specifiek in eigen dorp. De maatschappelijke zorgenheden worden gerealiseerd voor doelgroepen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk

gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf.

3.1.2.2 Toets

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 20 zorg-wooneenheden, wat gelet op het voorgaande als 'stedelijke ontwikkeling' wordt aangemerkt. Ook het ruimtebeslag zal met deze herbestemming toenemen.

In de gemeente Cranendonck wordt alleen ingezet op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Dit plan draagt bij aan deze behoefte.

Binnen de gemeente Cranendonck wordt ingezet op het zolang mogelijk zelfstandig wonen van senioren in levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling van woonruimten vindt primair plaats in de directe nabijheid van voorzieningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan deze doelstellingen. In Zuidoost-Brabant

zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouw-programmering en de toepassing van elementen van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking. Het RRO is het kader voor woningbouwprogrammering, zo ook voor gemeente Cranendonck en speelt een belangrijke rol bij Ladder-afwegingen en de voorliggende afwegingskaders. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente in Zuidoost-Brabant de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte, zijnde de meest recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant.

De Provincie Noord-Brabant maakt iedere drie jaar een bevolkingsprognose. Deze prognose vormt de basis voor de woningbehoefte voor de komende 10 jaren voor de Metropool Regio Eindhoven en de afzonderlijke sub-regio's daarbinnen. Deze cijfers bepalen ook de te realiseren woningbouwopgave voor de komende 10-20 jaar in de gemeente Cranendonck. Daarnaast wordt regionaal het percentage van de te realiseren component aan sociale woningen vastgesteld. Voor Cranendonck betreft dit 30% van de te realiseren woningen. Ook worden afspraken gemaakt over de te hanteren begrippen en maximale prijzen van de specifieke te realiseren woningen: goedkoop, middelduur en duur welke worden gehanteerd richting woningmarktpartijen. Op basis van deze methodiek is er sprake van een additionele woningbehoefte aan 680 woningen in de periode 2015-2025. Voor de periode van 2025 tot 2030 worden 160 woningen geprognostiseerd.

De beoogde woningbouwopgave is nog niet bereikt. Hoewel het initiatief niet per definitie valt onder een sociale woning, is de behoefte naar zorgwoningen in de omgeving ook van zeer groot belang. Het bestemmingsplan valt tevens onder de bestemming 'Maatschappelijk' waarbinnen is vastgelegd dat bewoning enkel mogelijk is voor 'zorgwonen'. Realisatie van zorgwoningen bevordert de doorstroming binnen de kern Gastel en de gemeente Cranendonck. In de huidige situatie zijn 18 van de 19 bewoners afkomstig uit de gemeente Cranendonck. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met de woningbouwdoelstellingen zoals gesteld voor de gemeente Cranendonck.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt hiervoor de volgende vijf hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.

4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt voor concrete plannen in bindende regels uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Op zeer klein schaalniveau draagt dit plan door uitbreiding van een bestaande bestemming bij aan de behoefte om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

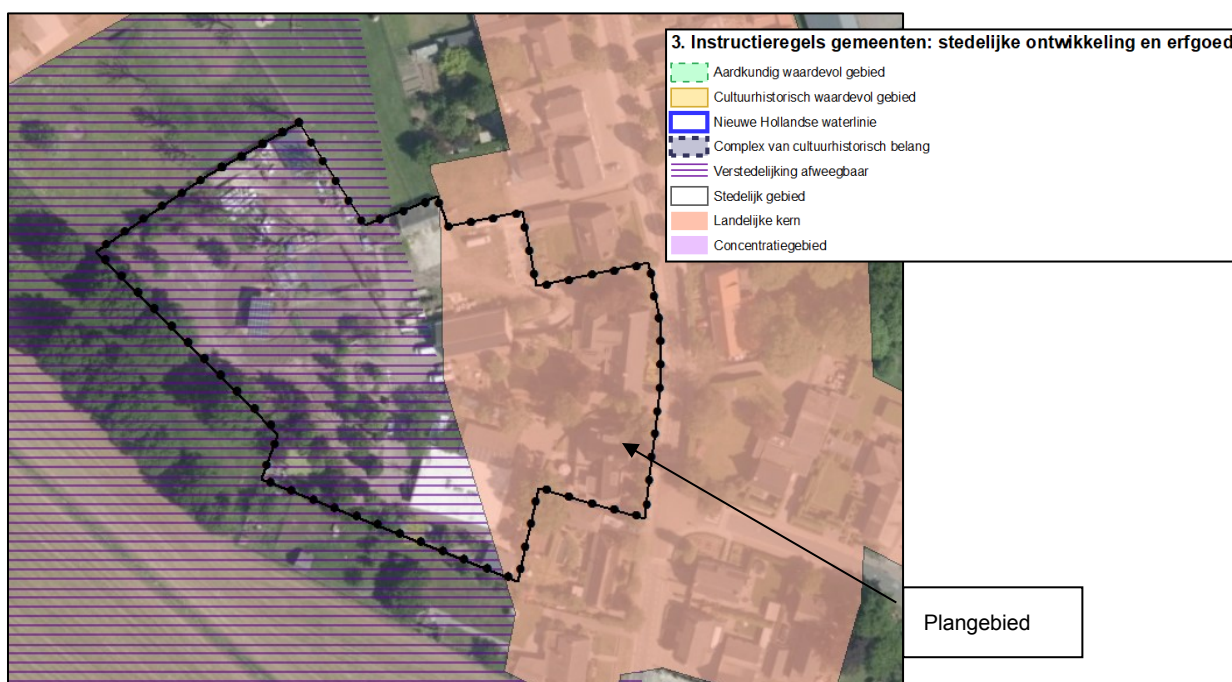
3.2.2.1 Beleidskader

Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze verordening zijn bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht.

Aanduidingen plangebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als deels gelegen binnen een landelijke kern en deels binnen verstedelijking afweegbaar gebied. Navolgende figuren geven een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 23: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed waarop de ligging van het plangebied is aangeduid



Figuur 24: Uitsnede kaart: basiskaart landelijk gebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging al mogelijk is of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk en waterwegen;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies en de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' kan voorzien van nieuwvestiging van een duurzame verstedelijking als:

- Binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwantitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken bedoeld, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- De stedenbouwkundige- en landschappelijke rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die zijn gemaakt binnen het regionaal overleg. In lid 2 van dit artikel is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
2. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
3. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
4. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
5. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
6. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in 'Landelijk Gebied' bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Kwaliteitsverbinding vindt plaats door de volgende aspecten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

3.2.2.2 Toets

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit plan wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie/locatie waar al bebouwing staat binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van het uitbreiden woonzorgeenheden op een terrein waarop al gebouwen staan en ruimte voldoende is om uit te breiden. De toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag, direct grenzend aan de bestaande voorzieningen. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toets van de effecten van dit plan is per onderwerp toegelicht uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt een locatie waar zorg wordt geboden doorontwikkeld, waarbij per saldo meer zorgwoningen worden toegevoegd in een regio waar een grote vraag is naar zorgwoningen. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Dit plan betreft een ontwikkeling binnenstedelijk gebied, tegen de rand aan van gebied gekenmerkt als 'Verstedelijking afweegbaar'. Het plangebied bevindt zich aan de rand van de kern Gastel, tegen het bestemmingsplan voor het Buitengebied aan. Omdat de ontwikkeling gedeeltelijk plaatsvindt in het landelijke gebied, wordt een inspanning verwacht voor kwaliteitsverbetering. In navolgende tabel is een landschappelijke investeringstabel gemaakt om de inspanning voor kwaliteitsverbetering te bepalen.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
Oude situatie	m ²	w aarde/m ²	w aarde
Agrarisch binnen verstedelijking afweegbaar	5.383	€ 8,50	€ 45.755,50
Wonen	300	€ 270,00	€ 81.000,00
Maatschappelijk erf	4.155	€ 30,00	€ 124.650,00
Maatschappelijk bouw vlak bebouingspercentage 100%	1.600	€ 80,00	€ 128.000,00
Tuin	27	€ 12,50	€ 337,50
Totaal oud	11.465		€ 379.743,00
Nieuw situatie	m ²	w aarde/m ²	w aarde
Maatschappelijk erf	6.399	€ 30,00	€ 191.970,00
Maatschappelijk bouw vlak bebouingspercentage 100% + 600 m ²	2.200	€ 80,00	€ 176.000,00
Maatschappelijk verkeer en parkeren	1.616	€ 12,50	€ 20.200,00
Maatschappelijk - groen	615	€ 12,50	€ 7.687,50
Groen	635	€ 1,00	€ 635,00
Totaal nieuw	11.465		€ 396.492,50
Bestemmingsw inst			€ 16.749,50
Inspanning voor kwaliteitsverbetering		20%	€ 3.349,90

Figuur 25: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering van het landschap I

Vanwege de hoogte van het bedrag en de vergaande landschappelijke inpassing, wordt het bedrag gestort in het groenfonds van de gemeente Cranendonck.

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Dit bestemmingsplan ziet deels toe op een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied en deels binnen 'Verstedelijking afweegbaar'. De parkachtige tuin en het nieuwe zorggebouw zorgen voor een veilige en gezonde leefomgeving. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het toevoegen van een zorggebouw bij een bestaande locatie waar al voorzieningen zijn. Daarnaast wordt de bebouwing op een duurzame wijze toegevoegd door eerst te voorzien in tijdelijke units die circulair gebruikt worden en om daarna een duurzaam zorggebouw op te richten die voldoet aan de bouweisen van het moment en gebruiksvriendelijk is voor mensen die somatische klachten hebben.

Regels voor ontwikkelingen binnen verstedelijking afweegbaar.

Dit bestemmingsplan ziet deels op een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied en deels binnen 'Verstedelijking afweegbaar'. Een bestemmingsplan binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' kan voorzien van nieuwvestiging van een duurzame verstedelijking als binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwantitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is. Dit is het geval voor realisatie van voldoende kwalitatief hoogwaardige zorgwoningen binnen de kern Gastel. Met de stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied. De gronden die samen in het gebied 'verstedelijking afweegbaar' liggen aansluitend aan de bestaande zorgvoorzieningen en zijn kwantitatief en kwalitatief geschikt voor deze ontwikkeling. De overige gron-

den rondom deze locatie betreffen achtertuinen bij woningen in de kom en komen niet voor een stedelijke uitbreiding in aanmerking. De gronden komen echter ook niet in aanmerking voor agrarisch gebruik in de toekomst. Deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

3.3.1.1 Beleidskader

De "Strategische Visie" is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2024 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd.

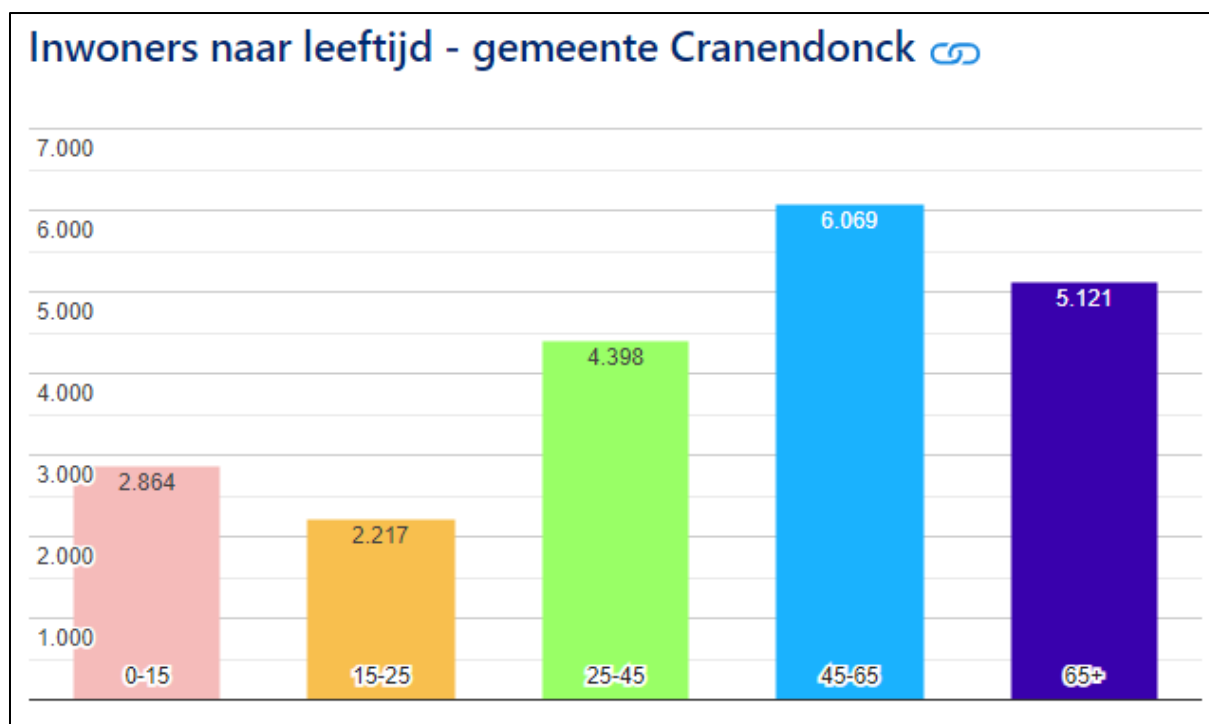
In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

1. Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
2. Het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
4. Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
5. Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
6. Het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het welzijn van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
7. Het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samenvattend wordt gesteld: "als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen".

3.3.1.2 Toets

Middels dit initiatief wordt ingespeeld op uitbreiding van bestaande woonvormen voor senioren. Door deze bestemming komen 20 nieuwe woongelegenheden beschikbaar in een zorg-woon concept. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie. De doelgroep 'zorg' is op basis van bestaande cijfers, waaruit blijkt dat de vergrijzing toeneemt, zeer belangrijk met het oog op de toekomst. De vraag naar zorgenheden in de gemeente Cranendonck neemt toe in de komende jaren. Navolgende tabel geeft een beeld van bevolkingsopbouw binnen de gemeente Cranendonck.



Figuur 26: Inwoners gemeente Cranendonck naar leeftijd (Bron: allecijfers.nl)

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

3.3.2.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

"Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme."

3.3.2.2 Toets

Dit plan voorziet in de realisatie van 20 zorg-wooneenheden aan de rand van het centrum van Gastel. Geanticipeerd wordt op passende nieuwe woonvormen die afgestemd zijn op de behoeftes van de bewoners. De beoogde herontwikkeling past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 Woonvisie 2018-2030

3.3.3.1 Beleidskader

De gemeente Cranendonck heeft in 2018 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; 'Woonvisie 2018-2030'. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2018-2030. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

In de visie wordt aangesloten bij de wensen en de eisen van deze tijd, die ruimte biedt aan toekomstige ontwikkelingen. De visie houdt daarom rekening met:

- het feit dat we steeds ouder worden;
- wijzigingen in gezinssamenstelling;
- ruimte voor jongeren en andere doelgroepen;
- leefbaarheid en duurzaamheid;
- extra werkgelegenheid in de naaste toekomst.

Centrale ambities Cranendonck 2018-2030:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed;
- Bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte;
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

De visie is nader uitgewerkt rond een aantal thema's:

- woonbehoefte;
- leefbaarheid;
- zorg;
- duurzaamheid;
- vestigingsklimaat;
- woningcorporaties.

In de visie wordt gesignaleerd dat eenpersoonshuishoudens en de vraag naar ouderenhuisvesting toeneemt en daarmee de behoefte aan meer kleine, flexibele en levensloopbestendige wooneenheden.

De Woonvisie laat zien dat er de komende jaren behoefte is aan transformatie van bestaand vastgoed, en dat er bij nieuwbouw vooral gekeken wordt naar de behoefte van de omgeving. Om dit te realiseren wordt de nadruk gelegd op betaalbare en levensloopbestendige woningen, waarbij duurzaamheid een vanzelfsprekendheid is.

Binnen de gemeente Cranendonck wordt ingezet op het zolang mogelijk zelfstandig wonen van senioren in levensloopbestendige woningen.

3.3.3.2 Toets

Met deze ontwikkeling worden 20 woonzorgeenheden toegevoegd binnen het plangebied. Hiervoor wordt een bestaand bedrijfsgebouw verbouwd. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar nieuwe woningen in gemeente Cranendonck, en specifiek Gastel. Er wordt aangesloten op het feit zoals omschreven dat we steeds ouder worden, en de woonbehoefte hierdoor verandert. De ouderenhuisvesting neemt toe, en onderhoudig initiatief zorgt voor 20 nieuwe verblijfplekken.

3.3.4 Ontwikkelingsperspectief

In het buitengebied wordt ruimte gezocht (en gevonden) voor een grote diversiteit aan ontwikkelingen, wensen en opgaven. Onze beschikbare ruimte is niet onbeperkt zodat het noodzakelijk is om bestaande waarden en nieuwe ontwikkelingen en opgaven ten opzichte van elkaar af te stemmen en te wegen. Het Ontwikkelperspectief vraagt daarom om een integrale kijk op het buitengebied. We sluiten onder meer aan bij de filosofie van de Visie Cranendonck 2009-2024 en bijvoorbeeld de provinciale Omgevingsvisie. Voor ons buitengebied formuleren we als hoofdambitie: een optimale omgevingskwaliteit. Wanneer we dromen over hoe het buitengebied van Cranendonck er over een aantal jaar uit ziet, kan dat in 5 integrale ambities samengevat worden:

- Mooi buitengebied
- Veilig buitengebied
- Gezond buitengebied
- Bereikbaar buitengebied
- Duurzaam buitengebied

Onderhoudig initiatief ligt op de grens tussen het buitengebied en de kom van Gastel. Onderhoudige ontwikkeling draagt bij aan de bedrijvigheid en de mogelijkheden van maatschappelijke voorzieningen aan de rand van het buitengebied. Het bestemmingsplan zorgt voor kwaliteitsverbetering, een veilige plek voor ouderen op een bereikbare locatie, en een duurzaam en gezonde leefomgeving.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

Bij het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

4.1.2 Toets

Voor deze herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest. Ook is een vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd door M&A. Het bodemonderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. Onderstaand is een samenvatting gegeven van het onderzoek.

Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld. Met de onderzoekstrategie voor "onverdachte locaties" werden 5 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Één van de boringen is doorgezet tot 2,0 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één 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. 3,9 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat:

- In de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) voor PCB's wordt overschreven;*
- In de ondergrond de AW van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;*
- Het grondwater licht verontreinigd is met barium, matig verontreinigd met cadmium, kobalt, koper en lood en sterk verontreinigd met nikkel en zink.*

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Alhoewel formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is voor de verspreiding van cadmium, cobalt, koper, lood, nikkel en zink in het grondwater, zal dit gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom ons inziens niet noodzakelijk.

De verhoging met PCB's in de bovengrond berust waarschijnlijk op een verstoring in de analyses. Ook hiervoor is geen nader onderzoek noodzakelijk. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Cranendonck.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overvloedige regenwater en grondwater.

4.2.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

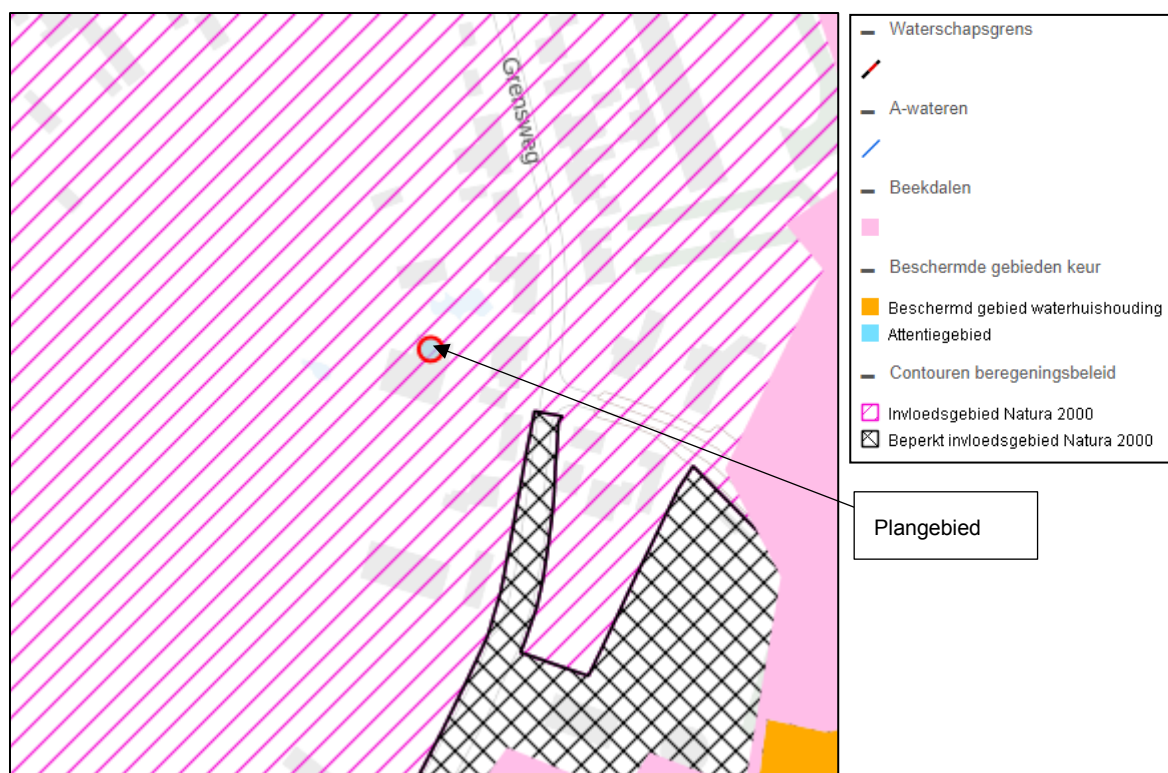
Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050).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

In de komende planperiode wordt gestart met de watertransitie. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

4.2.1.3 Keur Waterschap De Dommelkeur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is aangeduid als Invloedsgebied Natura2000 op de keurkaart van waterschap de Dommel. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 27: Uitsnede Keurkaart, het plangebied is aangeduid middels een rode stip

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. 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 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.2.1.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

4.2.1.6 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 28 en 32 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een enkeerdgrond (hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig zand). Een enkeerdgrond is ontstaan doordat vroeger in het zandgebied de akkers bemest werden met plaggenmest. De plaggen bevatten zand en de akker werd heel langzaam opgehoogd (ongeveer 1 mm per jaar). Wanneer de donkere laag tenminste 50 cm dik is, dan heet de grond een enkeerdgrond en is er dus tenminste 500 jaar plaggenmest toegediend. Deze gronden hebben een dikkere humeuze bovengrond dan een 'normale' grondbewerking kan veroorzaken. Dit is meestal ontstaan door de ophoging. Enkeerdgrond is goed doorlatend en ontwaterd goed. De grond is vruchtbaar gemaakt met de ophoging.

4.2.1.7 Gemeentelijk waterbeleid

Inleiding

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

Visie voor afvalwater

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

Daar waar mogelijk worden stromen van vuil en schoon water gescheiden (gehouden) en worden water en grondstoffen hergebruikt. Samen met het waterschap streeft de gemeente het verminderen van de hoeveelheid te zuiveren afvalwater en het optimaal gebruik van afvalwater vanuit het perspectief van circulariteit: hergebruik van water, nutriënten en warmte.

De gemeente streeft er samen met het waterschap naar om het afvalwater op een doelmatige wijze in te zamelen, te transporteren en te zuiveren voordat het geloosd wordt op het oppervlaktewater.

Visie hemelwater

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

Visie op grondwater

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

Visie op een veranderend klimaat

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

Visie op oppervlaktewater

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

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan is beleid opgenomen voor omgang met hemelwater. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

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

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

Tabel 2: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

Toets

Ter plaatse van het plangebied wordt al het afstromend regenwater via afvoerleidingen naar de poel geleid. Beoogd wordt om voor de nieuwe bebouwing ook gebruik te maken van de poel. Hemelwater wordt op deze manier vastgehouden. Met onderhavig initiatief dient 60 mm per m² voor in totaal 800 m² te worden gerealiseerd. De bestaande poel heeft hier reeds voldoende capaciteit voor. Initiatiefnemer beoogd om hiernaast in de toekomst ook nog extra infiltratievoorzieningen aan te leggen en / of voor-zieningen voor het bergen van oppervlakte water.

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater. Initiatiefnemer zal hieromtrent afspraken maken met de gemeente Cranendonck.

4.2.1.8 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

Voor hemelwater vraagt het waterschap om een voorkeursvolgorde aan te houden, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Bergen en hergebruik;
2. Bergen en infiltreren;
3. Bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
4. Direct afvoeren naar oppervlaktewater;
5. Bergen en vertraagd afvoeren naar de riolering.

Met gebruik van de poel, wordt het water via de afvoerleidingen naar de poel gebracht. In de nieuwe situatie met een nieuw gebouw, is dit ook het geval. De poel heeft hiervoor voldoende capaciteit.

4.2.1.9 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater. Initiatiefnemer zal hieromtrent afspraken maken met de gemeente Cranendonck. Afvalwater dient te worden gescheiden van (schoon) hemelwater. Er mag geen hemelwater op de drukriolering geplaatst worden.

4.2.1.10 Toets

Er is sprake van toename van verharding. Het verhard oppervlak neemt gefaseerd toe met circa 800 m², waarvan 600 m² bebouwing. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Indien op termijn nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen het plangebied, dient te worden voldaan aan de normen voor waterberging binnen het plangebied zoals beschreven in het programma van eisen WaternuToetsfase. Het bouwen van nieuwe gebouwen en/of overkappingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m² is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 0,06 mm per 100 m² bebouwd oppervlak;

	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Daken	1379	1979
Terrein verharding	2114	2314
Onverhard terrein	7595	6795
Totaal	11088	11088

Tabel 3: Toename verharding

Voor onderhavig initiatief betekent dit dat de hemelwaterberging met een capaciteit van tenminste 48,0 m³ moet worden vergroot. Binnen het bouwvlak dient een bui van 60 mm regen in één uur op eigen terrein opgevangen en binnen 48 uur verwerkt te worden. Er mag geen afvloeiing naar riolering of andere percelen plaatsvinden. Bij heviger buien dan het hierboven gestelde mag het meerdere wel geloosd worden op, bij voorkeur, een sloot of gemeentelijke infiltratievoorziening middels een overstortconstructie.

Het nieuwe gebouw zal net als de rest, in beginsel ook op de bestaande poel afwateren. De poel heeft een afmeting van ongeveer 200 vierkante meter met een aflopende diepte tot 2,5 meter. Initiatiefnemer beoogt om daarnaast infiltratievoorzieningen toe te voegen voor extra waterberging. De daken van de Grensweg 15, Grensweg 15a en Grensweg 17 zijn allen afgekoppeld naar de poel. Daarnaast is doorlatende verharding (halfverharding) toegepast. Een nieuwe infiltratievoorziening dient te komen in een laagte op het eigen perceel. Rekening dient te worden gehouden met een noodoverloop indien de infiltratielaagte volledig is benut. Schoonhemelwater mag niet naar het vuilwaterriool. In de bouwaanvraag dient hieraan nadere invulling te worden gegeven. In de regels wordt geborgd dat de poel blijft behouden.

Initiatiefnemer wil naast het gebruik van de poel voor afwatering, ook met infiltratievoorzieningen werken of oppervlakvoorzieningen. De waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een groen mosdak, een verlaging in het maaiveld, een natuurlijke vijver, grindkoffers, of combinaties hiervan. De voorziening dient binnen 48 uren weer beschikbaar te zijn voor een herhalingsbui. Bij het aanleggen van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met een GHG van 60-100 cm-mv. Het plangebied biedt daarmee voldoende mogelijkheden voor een effectieve hemelwaterberging. Op navolgende afbeelding is de GHG-kaart ter plaatse afgebeeld.



Figuur 28: Uitsnede kaartlaag GHG (plangebied indicatief aangeduid met een zwarte cirkel)

Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven navolgende figuur. In de huidige situatie is al een grote poel aanwezig.

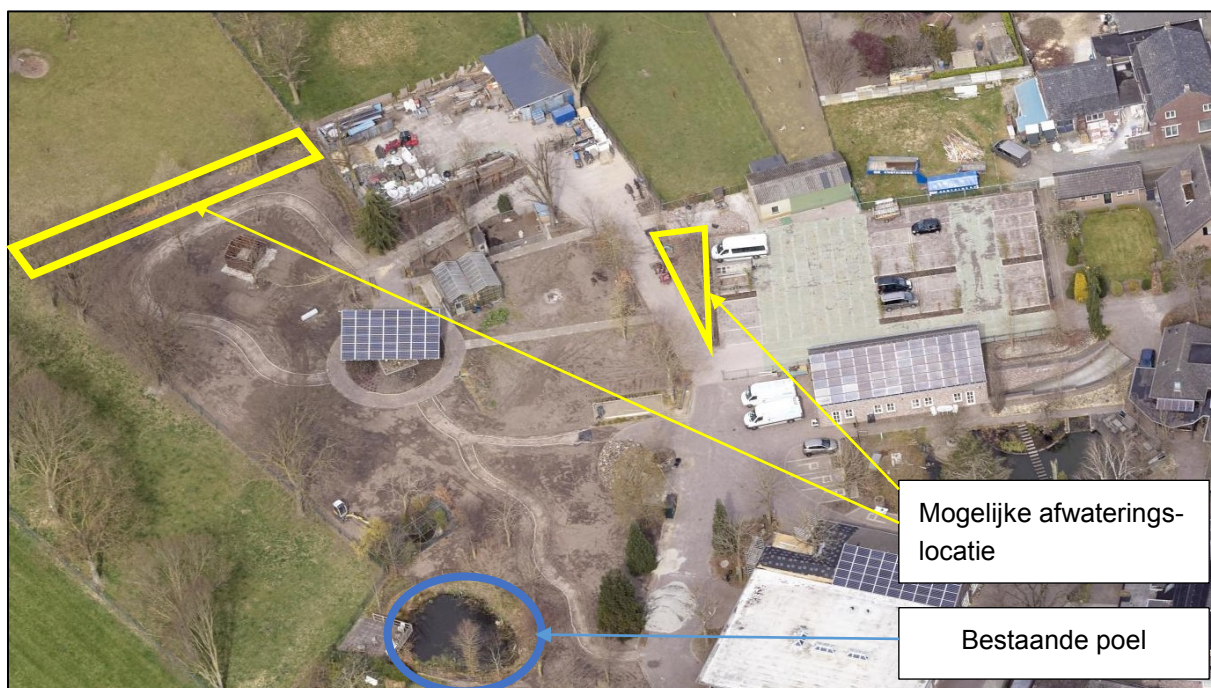


Figuur 29: Voorbeelden van infiltratievoorzieningen

Met onderhavig initiatief wordt een bouwvlak toegevoegd. Het afvalwater zal, net als de rest van het plangebied, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hemelwater wordt in de huidige situatie al zoveel mogelijk vastgehouden door het gebruik van de poel, de vijver en de doorlatende (half)verharding. Op de gronden liggen afvoerleidingen naar de poel zodat hemelwater op eigen terrein kan worden geïnfiltreerd. De gehele achtergelegen gronden zijn systematisch voorzien van goede afvoerleidingen richting de opvanglocatie (poel). Desalniettemin wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor behoud van deze poel.

Op basis van de GHG ter plaatse van de poel wordt ongeveer 80 cm toegepast in de berekening voor waterberging. De poel heeft een grootte van circa 200 m², hiermee wordt een waterberging van circa 160 m³ wordt geborgd. Met de huidige bebouwing wordt de waterbergingscapaciteit hiermee al behaald,

waardoor de aanleg van extra manieren om waterberging benodigd is. Onderstaand zijn mogelijke bergingslocaties afgebeeld, hier kunnen bijvoorbeeld greppels worden aangelegd van 1 meter bij 35 meter met een diepte van 80 cm. Bij de bouwaanvraag dient hier nadere invulling te worden gegeven.



Figuur 30: Mogelijke bergingslocaties

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk-, historisch- geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Omgeving

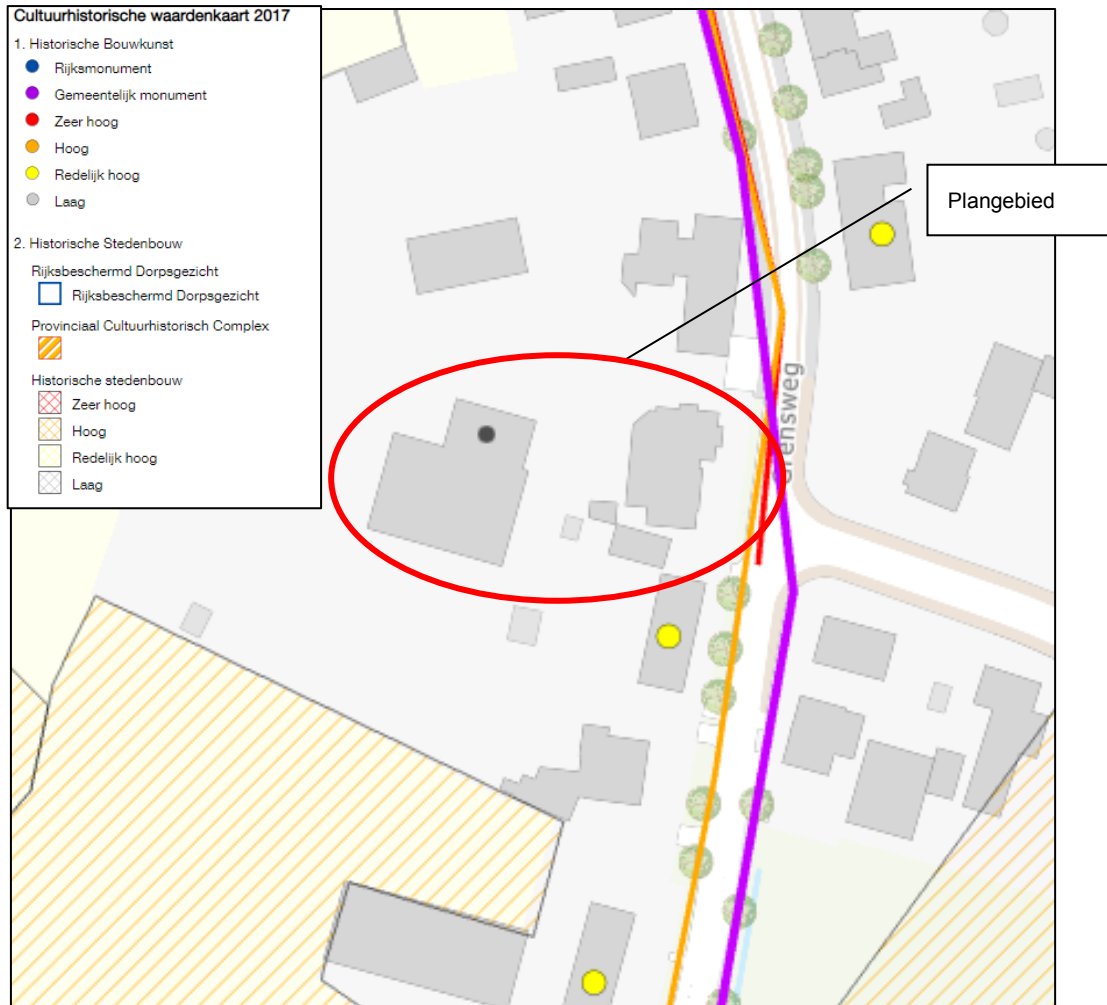
Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenhe-

den: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Goed bewaard gebleven voorbeelden van oude zandontginningen met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen zijn de buurtschappen in de omgeving van Cartierheide en Oerle-Knegsel. Gave beekland-schappen vinden we in (delen van) de dalen van de Dommel en de Beerze.

Het Belvédèregebied beeklandschap van de Dommel ligt ten zuiden van Eindhoven. Kenmerkend zijn vloeivelden en viskwakerijen, watermolens, omvangrijke bossen met heidevelden en vennen en aangrenzend cultuurlandschap. Het cultuurhistorisch gave beeklandschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en maakt deel uit van het Nationale Landschap Het Groene Woud. De identiteit wordt bepaald door bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal. In de Kempen liggen tal van - vaak uitgestrekte - landgoederen. Oude landgoederen zijn bijvoorbeeld Baest, Heeze en Annanina's Rust. De landhuizen met bijgebouwen, de parken en lanen en de afwisseling van bossen en landbouwgronden verlenen de landgoederen grote cultuurhistorische betekenis. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginnings-landgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

4.3.2.2 Plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Navolgende figuur geeft de uitsnede van deze kaart voor de directe omgeving van het plangebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 31: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

De gemeente heeft in 2011 het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. De bebouwing binnen het plangebied is niet aangemerkt als monument of in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' opgenomen als waardevol. Met dit plan wordt geen bestaande bebouwing aangetast, er wordt wel bebouwing toegevoegd en een bedrijfsloods wordt getransformeerd tot zorgwoningen.

4.4 Archeologie

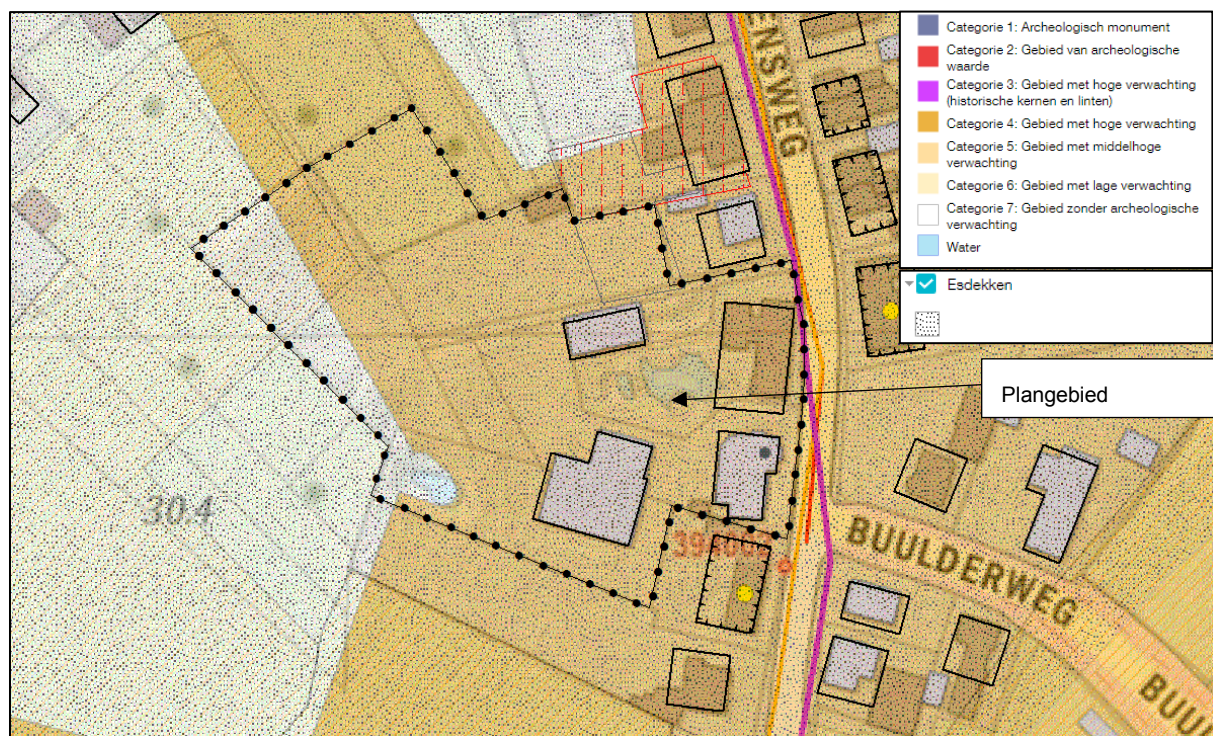
4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Inleiding

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

4.4.1.2 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 32: Uitsnede archeologische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de erfgoedkaart gedeeltelijk aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Het meest westelijke deel van het plangebied is aangeduid als gebied zonder archeologische verwachting. De genoemde drempelwaarden van het verstoringsoppervlak worden ingevolge de ontwikkeling met de beoogde woningbouw overschreden en dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.4.2 Toets

De gronden binnen het plangebied hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze herbestemming overschrijdt de grenswaarde van de algehele vrijstelling met een verstoring tot een omvang van 500 m². Derhalve dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden op de gronden waarop gebouwd wordt. Dit onderzoek wordt aanbesteed en wanneer gereed, toegevoegd aan deze toelichting.

Totdat het archeologisch onderzoek is toegevoegd is middels een archeologische dubbelbestemming zeker gesteld dat geen archeologische waarden verloren gaan met deze ontwikkeling.

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing.

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. In dit besluit is een vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg, de bouwfase. De stikstof dient slechts te worden bepaald voor de structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, zoals voor bewoning of verkeer dat over een weg rijdt, ofwel de gebruiksfase. Met Aerius Calculator kan de stikstofdepositie bij een ontwikkeling worden bepaald.

4.5.1.3 Soortenbescherming

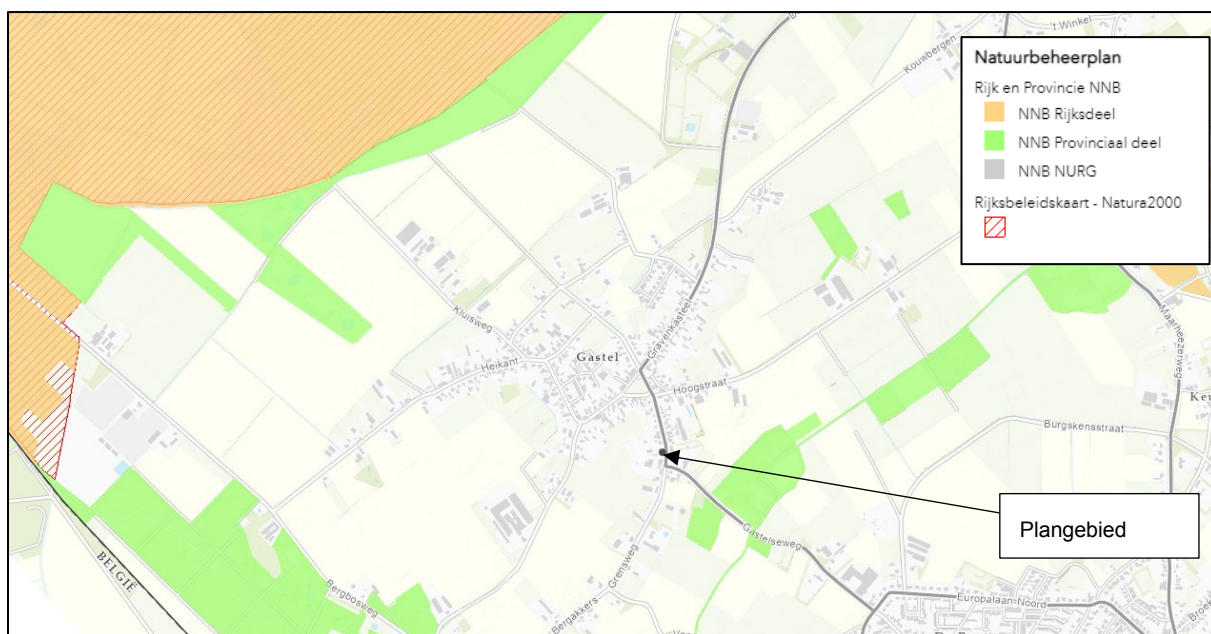
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in de kom van Gastel. Dit is bij uitstek de locatie voor realisatie van doelgroepenwoningen. Er is geen sprake van natuurgebieden rondom het plangebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de beschermde gebieden in de omgeving van Gastel en ten opzichte van de kern

Gastel. Deze ontwikkeling heeft geen effect op gebiedsbescherming door de aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied in relatie tot beschermde gebieden.



Figuur 33: Kaart met ligging van natuurgebieden in de omgeving van het plangebied

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Om de toename van stikstofdepositie te bepalen is een AERIUS-berekening uitgevoerd van de toename in verkeersbewegingen. De AERIUS-berekening wordt als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. PM.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Door M&A is ecologisch onderzoek opgesteld. Dit onderzoek met datum 30 augustus 2022 is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting. Hierna zijn de conclusies uit dit onderzoek samengevat opgenomen.

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) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in juli 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuisssoorten).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 14 juli 2022, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks 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 uilenkast op het perceel is afgelopen broedseizoen bevolkt

geweest en er zijn 3 jonge uilen geringd. Hiermee dient rekening te worden gehouden i.v.m. de planning van de nieuwbouw.

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 nieuwbouw van het woon-zorg-gebouw met 16 wooneenheden op de locatie, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Het karakter in de omgeving (agrarische percelen) blijft behouden door de plannen. 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 de besteden tijdens de 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. Met zekerheid kan gesteld worden dat er geen verblijfplaats in en rondom de gebouwen en bouwlocatie op het perceel aanwezig zijn voor alle fauna. In verband met de aanwezigheid van de uilenkast, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

4.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen in de rand van het centrumgebied, waarin 30-km de maximumsnelheid is. Er is geen sprake van een verkeersbelasting van meer dan 48 dB ter plaatse van de te realiseren woonzorgwoningen. Op navolgende afbeelding is zichtbaar dat de akoestiek afkomstig van wegeverkeer wit is aangeduid (45 dB <) vanwege de afstand tot de weg, ter plaatse van de beoogde uitbreiding. Bovendien weert de bestaande bebouwing aan de straatzijde geluid dat afkomstig is van wegeverkeer.



Figuur 34: Kaart Geluid in Nederland van wegeverkeer ter plaatse van het plangebied (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect geur antwoord gegeven te worden op de vragen:

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

De normen voor geur van uit een veehouderij volgen uit de Wet geurhinder en veehouderij of het Activiteitenbesluit. Deze normen werken door bij bestemming van voor geur gevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

4.7.1.2 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Voor het plangebied gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³.

4.7.1.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat als deze voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

4.7.1.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.1.5 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van een ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn, de realisatie van deze plannen.

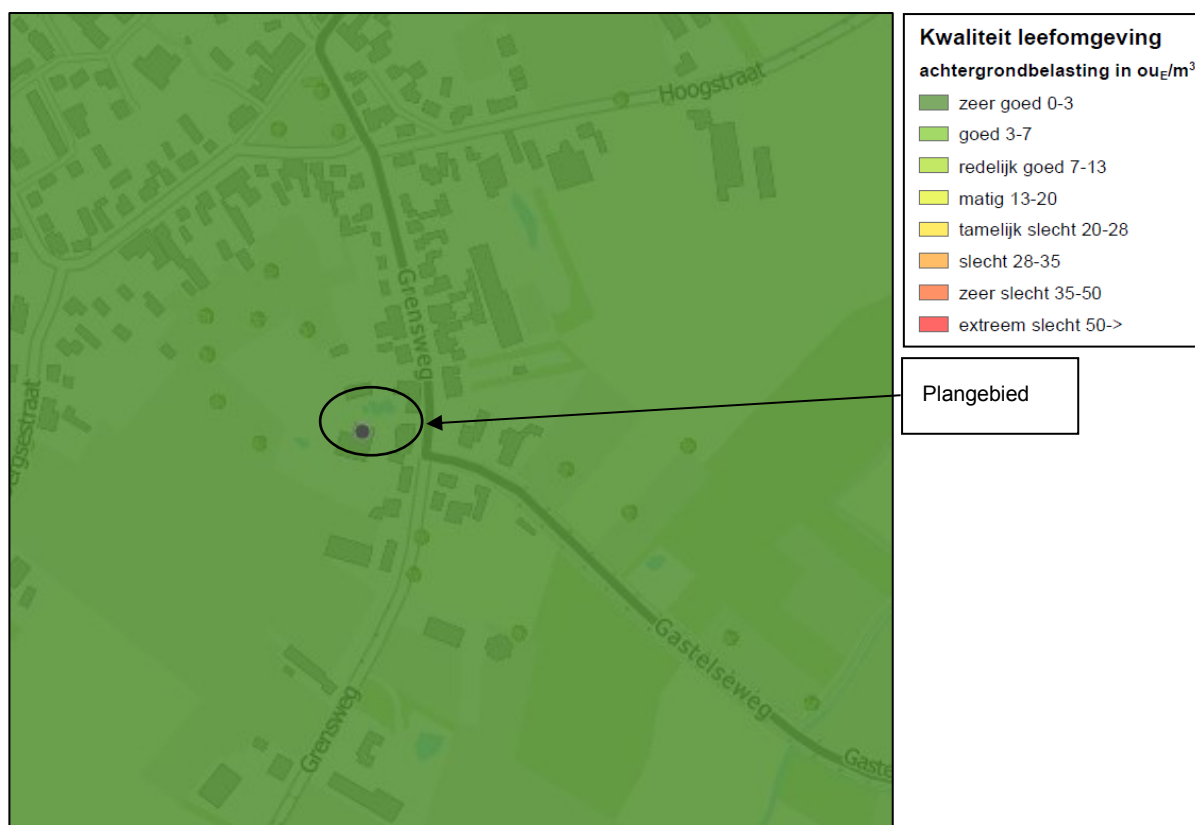
4.7.2 Toets

4.7.2.1 Voorgrondbelasting

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum in Gastel. In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen waarbij sprake is van een geuremissie factor. Er is een melk-rundveehouderij gevestigd aan de Bergsestraat 3 op een afstand van circa 290 meter tot het plangebied. Het bedrijf heeft een vergunning voor 54 stuks melkvee en vrouwelijk jongvee en valt niet binnen de aan te houden afstand van 100 meter. De voorgrondbelasting is niet maatgevend bij deze herbestemming.

4.7.2.2 Achtergrondbelasting

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 35: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Binnen het plangebied is volgens de indicatieve kaart met achtergrondbelasting sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De ontwikkeling binnen het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Gastel. De ontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018

is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

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

4.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn geen varkenshouderijen gelegen. Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied is één pluimveehouderij gelegen aan de Burgskensstraat 2 in Budel, op een afstand van circa 910 meter tot het plangebied. De vergunning voor dit bedrijf is opgenomen in navolgende tabel.

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	R	Omschrijving RAV	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie (ouE...)
vleeskuikens	39950	E...	vleeskuikenstal met mixluchtventilatie	1.238,45	878.900	13.183,5

Tabel 4: Bestaande vergunning voor de pluimveehouderij aan de Burgskensstraat 2 in Budel

Met een fijnstof uitstoot van 879 kg geldt een aan te houden endotoxinen afstand van 182 meter. Het plangebied is ruim buiten deze afstand gelegen.

Stap 2

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

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Voldaan wordt aan de geurnormen en aan te houden vaste afstanden. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van geur. Er is geen sprake van een voorgrondbelasting van meer dan 5 ou/m³ of een achtergrondbelasting van meer dan 10 ou/m³.

Stap 4

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

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Er is een pluimveehouderij gelegen binnen een afstand van één kilometer tot het plangebied. Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied is geen geitenhouderij gelegen. Voor wat betreft de pluimveehouderij wordt voldaan aan geur- en endotoxinenormen.

Stap 6

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

Stap 7

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

4.8.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied binnen de kom van Gastel. Er is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Gebiedstypering

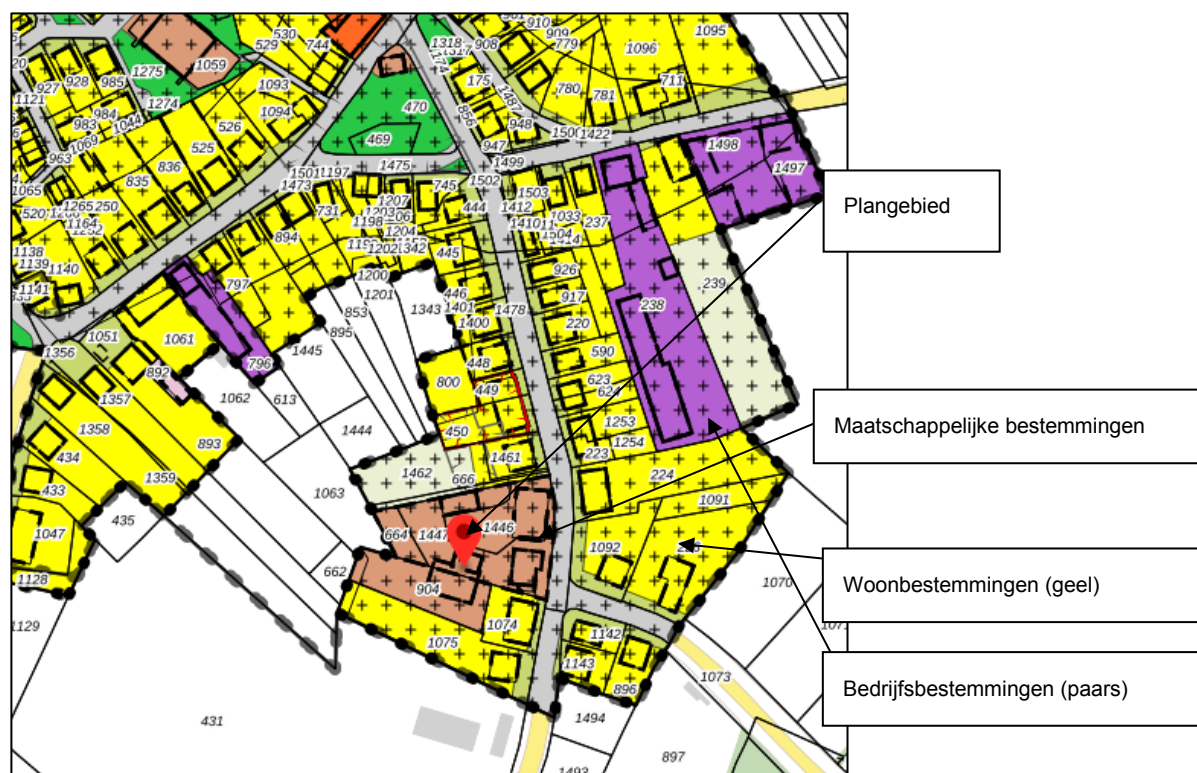
VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied':

'Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 36: uitsnede bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' voor de omgeving van het plangebied

Gezien de ligging van het plangebied aan de rand het centrum van Gastel met in de nabijheid voornamelijk woonbestemming kan het plangebied getypeerd worden als gelegen in een rustige woonomgeving.

4.9.2.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijfsbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen bestemd. Dit betreffen bedrijven die zijn aangeduid als maximaal categorie-2 bedrijf en als nutsvoorziening. Bij de bedrijfsbestemmingen is sprake van een maximale milieucategorie 2 waarvoor binnen een gemengd gebied een maximale richtafstand geldt van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Binnen het plangebied is echter reeds een maatschappelijke bestemming toegestaan. Dit is reeds een gevoelige functie. De maatschappelijke functie in bedrijfsvorm voor zorgwoningen wordt uitgebreid, waardoor geen gevoelige functie wordt toegevoegd, maar een bestaande wordt uitgebreid. De huidige functie valt onder milieucategorie 2. De bedrijfsfunctie binnen het plangebied wordt met deze herbestemming wegbestemd. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

4.10.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om

het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

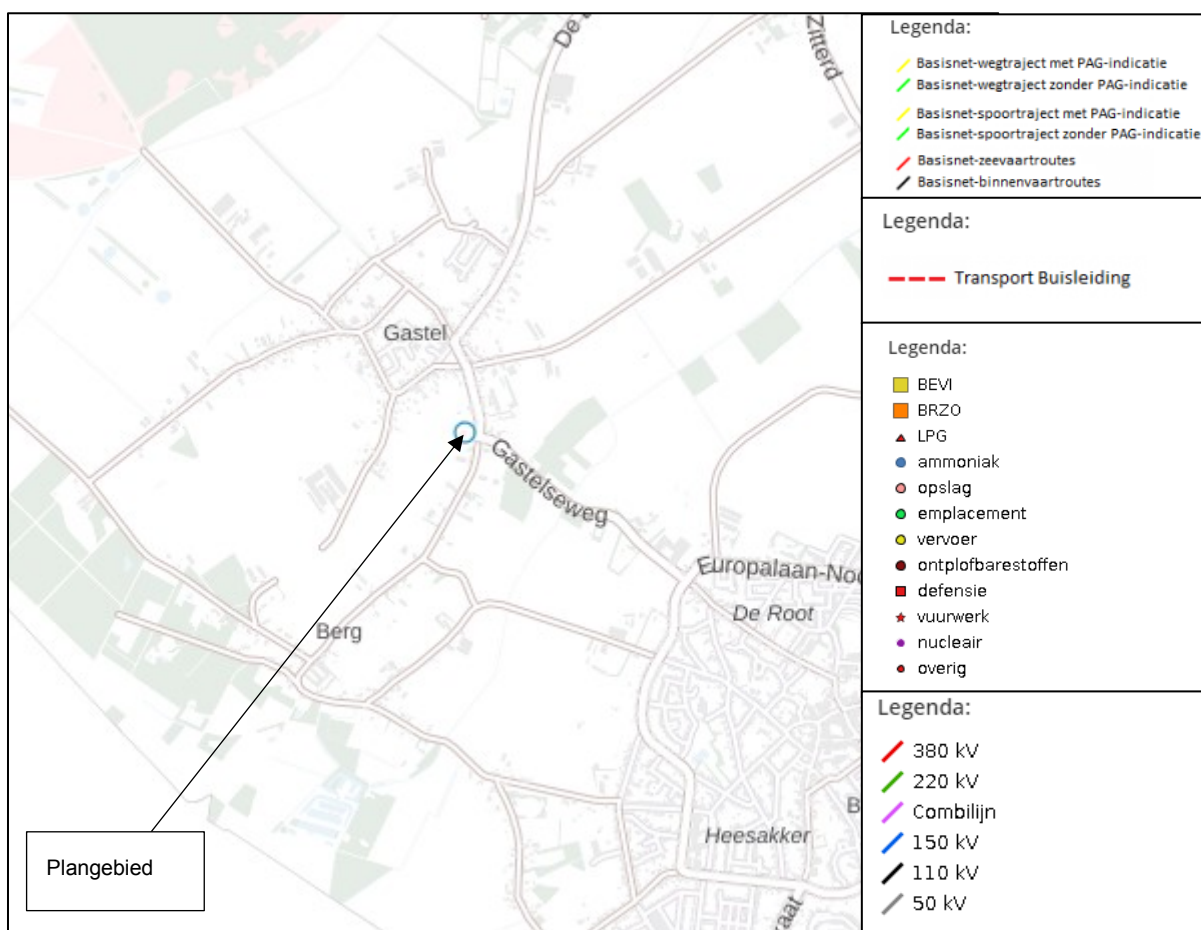
4.10.1.4 Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied aangeduid is.



Figuur 37: Risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

4.10.2.2 Transport

Vervoer over het spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegtrajecten gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De afstand tot het meest dichtbijgelegen spoortracé is meer dan 2 kilometer. Er hoeft geen verantwoording voor het groepsrisico plaats te vinden.

Vervoer over de weg

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest dichtbijgelegen weg waarover stoffen worden vervoerd is gelegen op een afstand van meer dan 2 kilometer. Er hoeft geen verantwoording voor het groepsrisico plaats te vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Cranendonck vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

De dichtstbij het plangebied gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van ongeveer 1.900 meter tot het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van eventuele buisleidingen en heeft derhalve geen invloed op onderhavig plan.

Transport hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

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

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

4.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

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

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

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

4.11.1.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral

kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (driegen te) worden overschreden.

4.11.2 Toets

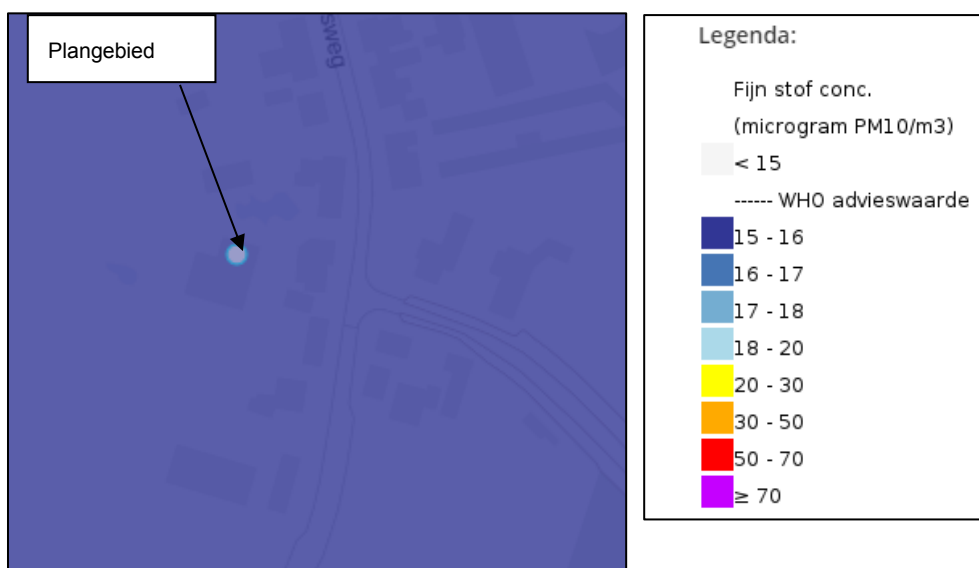
4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Met dit plan worden 20 woonzorgwoningen toegevoegd. Hiermee is sprake van de ontwikkeling van woningen beneden de drempelwaarde van 1.500 nieuwe woningen. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking door deze ontwikkeling. Het verkeer van en naar het plangebied betreft in de nieuwe situatie overigens ook alleen personenautoverkeer, met name van zorgpersoneel.

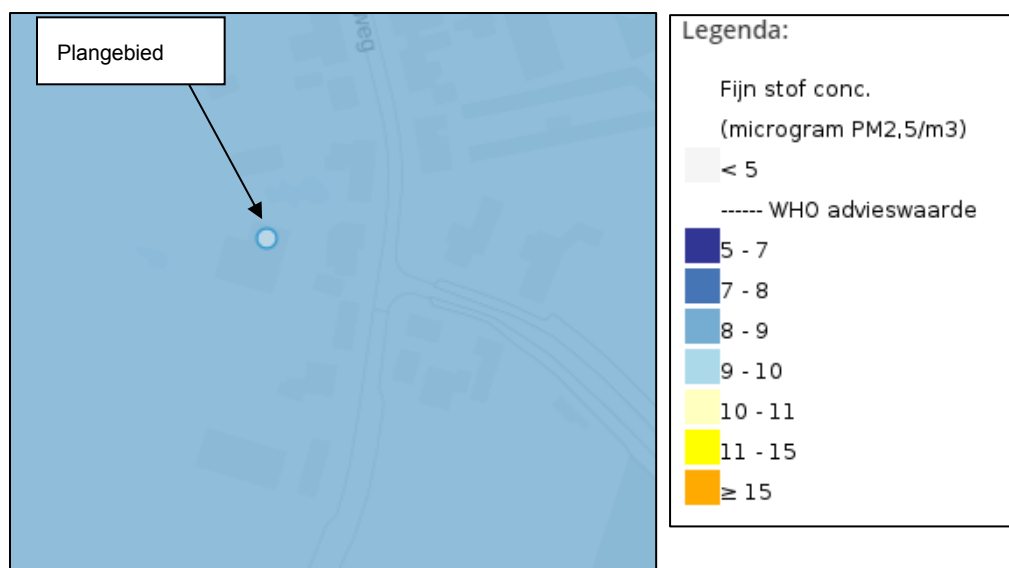
4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijn stof

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9 µg/m³. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied weer.



Figuur 38: Fijnstof PM₁₀ voor het plangebied (bron: RIVM)



Figuur 39: Fijnstof PM_{2,5} voor het plangebied (bron: RIVM)

Deze herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar.

Stikstof

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van minder dan 10 µg/m³. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het plangebied weer.



Figuur 40: Stikstofdioxide voor het plangebied (bron: RIVM)

Deze herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.11.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Deze herontwikkeling vindt niet plaats nabij Rijks- of provinciale wegen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

4.12 MER

4.12.1 Beleidskader

4.12.1.1 Inleiding

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.

4.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

4.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Drempelwaarden

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage van 2.000 woningen niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk. Hierna is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.

4.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. Bovendien is de uitbreiding van een woon-zorglocatie geen stedelijke ontwikkeling, omdat de uitbreiding niet voorkomt in kolom 1 van de D-lijst. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen. Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierbinnen zijn functieaanduidingen voor landschappelijke inpassing en parkeren opgenomen en is de woning binnen het plangebied als zodanig aangeduid.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorgwonen. Voor deze zorgwoningen zijn maatvoeringsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen. Daarnaast is de woning aan Grensweg 15 voor woondoeleinden aangeduid. De benodigde parkeervoorzieningen zijn aangeduid, evenals de landschappelijke inpassing van het plangebied.

5.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor: het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen en bijbehorende wateren en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van de woningen binnen het plangebied wordt deze bestemmingsplanprocedure doorlopen. De kosten die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij relatief kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog met de omgeving gevoerd. Hiervan is een verslag opgemaakt.

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. PROCEDURE

7.1 Bestemmingsplanprocedure

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

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

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. De reacties hieruit zijn verwerkt.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.