

WIJZIGINGSPLAN
DE DIJK 6 GASTEL
GEMEENTE CRANENDONCK

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

November 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	De Dijk 6 te Gastel
IMRO idn	NL.IMRO.1706.WPGST4006-VAS1
Versie voorontwerp	19 juni 2019
Versie ontwerp	2 juli 2019
Versie vastgesteld	12 november 2019
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel van het wijzigingsplan	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	PROJECTPROFIEL	10
2.1	Huidige situatie plangebied	10
2.1.1	Begrenzing plangebied	10
2.1.2	Inrichting van het plangebied	10
2.2	Toekomstige situatie plangebied	13
2.2.1	Inleiding	13
2.2.2	Landschappelijke inpassing	14
2.2.3	Ontsluiting en parkeren	14
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	15
3.1	Landschappelijke structuur	15
3.2	Bebouwingsstructuur	16
3.3	Infrastructuur	17
4.	BELEIDSKADER	18
4.1	Relevant rijksbeleid	18
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	19
4.2.2	Brabantse Omgevingsvisie	19
4.2.3	Verordening ruimte Noord-Brabant	20
4.3	Gemeentelijk beleid	21
4.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	21
4.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	22
4.3.3	Woonvisie 2012-2022	23
4.3.4	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	23
4.3.5	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	24
4.3.6	Bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'	25

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
5.1 Natuur	27
5.1.1 Inleiding	27
5.1.2 Soortenbescherming	28
5.2 Archeologie	28
5.2.1 Inleiding	28
5.2.2 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	29
5.3 Cultuurhistorie	30
6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	32
6.1 Water	32
6.1.1 Inleiding	32
6.1.2 Provinciaal waterbeleid	32
6.1.3 Beleid Waterschap De Dommel	33
6.1.4 Gemeentelijk waterbeleid	35
6.1.5 Waterparagraaf	36
6.2 Geurhinder	38
6.3 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven	38
6.4 Bedrijven en milieuzonering	38
6.5 Geluidsaspecten	39
6.6 Luchtkwaliteit	40
6.6.1 Wet luchtkwaliteit	40
6.6.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	40
6.7 Bodemgesteldheid	40
6.7.1 Inleiding	40
6.7.2 Vooronderzoek en eindsituatie	41
6.7.3 Verkennend bodemonderzoek en eindsituatie	41
6.7.4 Nader onderzoek	42
6.7.5 Conclusie	43
6.8 Externe veiligheid	44
6.8.1 Inleiding	44
6.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	44
6.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen	44
6.8.4 Beoordeling van het plangebied	45
6.8.5 Hoogspanningslijnen	46
7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
7.1 Inleiding	47
7.2 Algemene toelichting verbeelding	47
7.3 Algemene toelichting regels	47
8. PROCEDURE	48

8.1	Procedure	48
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	48
8.3	Zienswijzen	48

Bijlagen:

Bijlage 1: Vooronderzoek en eindsituatie, Bodeminzicht

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, Bodeminzicht

Bijlage 3: Nader onderzoek, Bodeminzicht

Bijlage 4: Memo beoordelen bodemaspecten wijzigingsplan De Dijk 6 te Gastel

Bijlage 5: Nota ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Doel van onderhavig wijzigingsplan is herontwikkeling van de locatie De Dijk 6 te Gastel, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en opstellen aan De Dijk 6. De locatie is thans, in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel', bestemd als 'Bedrijf'. Beoogd wordt om de bestemming voor het perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.5 van dit bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor de beoogde ontwikkeling. Op dit verzoek is ambtelijk positief gereageerd per email. In deze email is aangegeven dat van de wijzigingsmogelijkheid gebruik gemaakt kan worden zonder dat initiatiefnemer bijgebouwen hoeft te slopen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Gastel in de gemeente Cranendonck. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

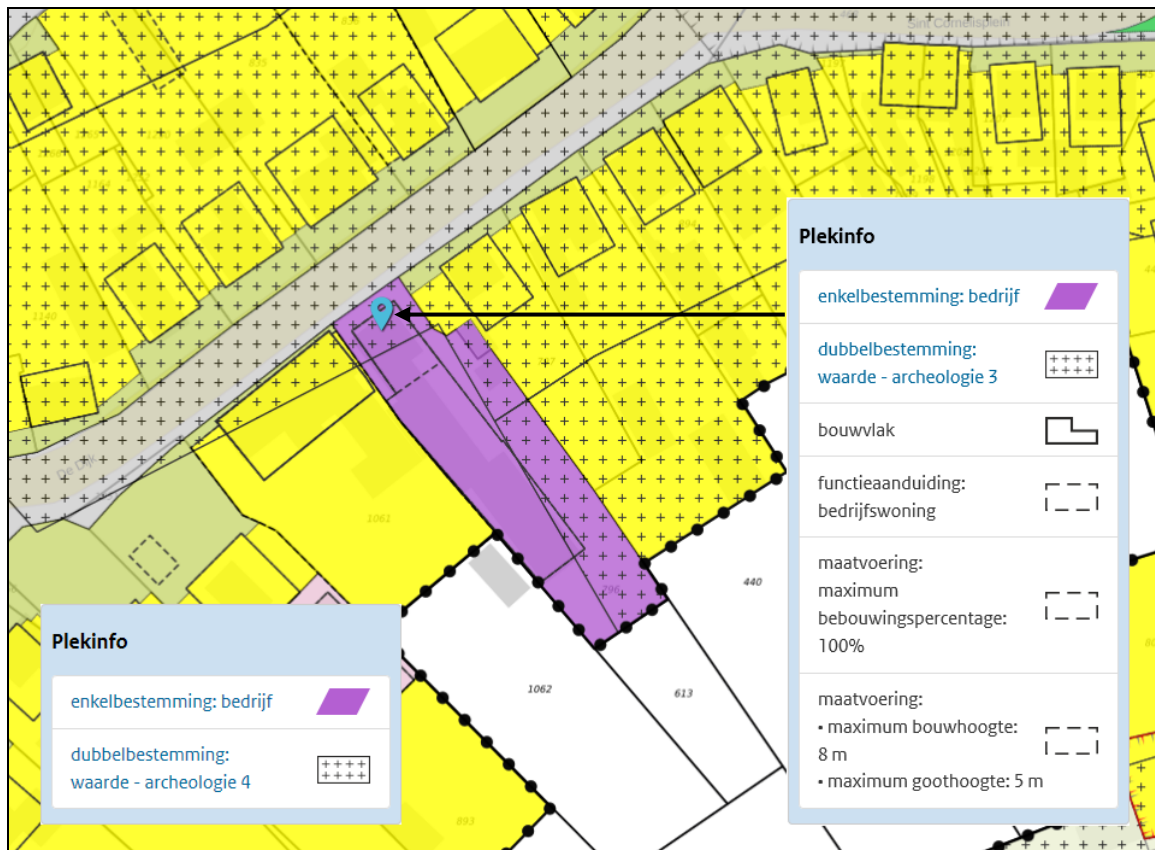
1.3 Doel van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan De Dijk 6 te Gastel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het wijzigingsplan 'De Dijk 6 te Gastel' bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan De Dijk 6 te Gastel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2018.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' respectievelijk 'Waarde – Archeologie 4' op een gedeelte van het perceel, en op een deel van het bestemmingsvlak de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

De omzetting van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is mogelijk op grond van de bevoegdheid die in het bestemmingsplan is toegekend aan burgemeester en wethouders.

Bij het opstellen van dit plan is naar voren gekomen dat ook een gedeelte van het perceel De Dijk 4a bestemd is als 'Bedrijf'. Dit lijkt een kennelijke verschrijving bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische relevante aspecten binnen het plangebied, met betrekking tot de natuur en cultuurhistorie en archeologie. Hoofdstuk 6 bevat alle milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan en tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de procedure beschreven.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Dijk 6. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 796. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.517 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de kadastrale kaart van het plangebied en de directe omgeving.

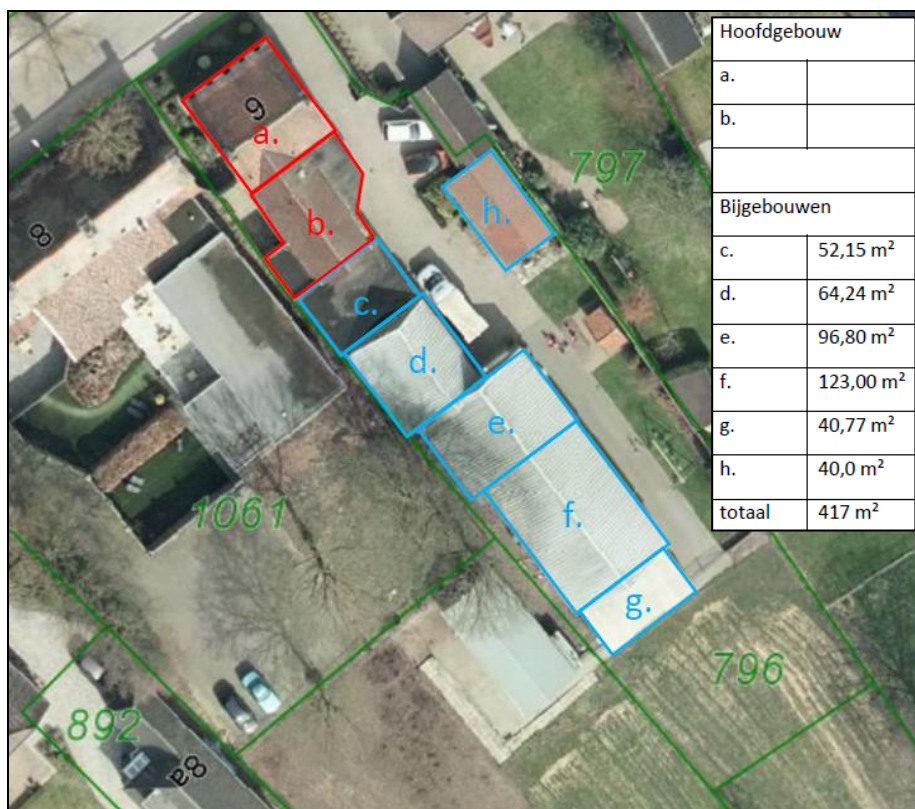


Figuur 3: Uitsnede kadastrale kaart plangebied en omgeving

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Gastel in een stedelijk lint. Aan de noordzijde grenst het plan aan dit lint. Aan de zuidzijde strekt het plangebied uit in het buitengebied. Het perceel heeft aan de voorzijde een inrit op De Dijk. Op de locatie is thans een interieurbedrijf voor keukens en badmeubels gevestigd. Direct achter de woning met aanbouw ligt een bedrijfsgebouw van ca. 47 m² dat wordt gebruikt als kantoor. Daarachter ligt een bedrijfsgebouw van ca. 60 m² dat ingericht is als opslagruimte voor materialen en een bedrijfsgebouw van ca. 203 m² dat ingericht is als productieruimte. In totaal zijn 310 m² bedrijfsgebouwen als zodanig in gebruik.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de bebouwing en de oppervlaktes daarvan.



Figuur 4: Oppervlaktes bebouwing binnen het plangebied

Navolgende figuren 4, 5 en 6 geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied, gezien vanaf De Dijk



Figuur 6: Huidige situatie plangebied, de woning met de aanbouw en het kantoor



Figuur 7: Huidige situatie plangebied, achter het kantoor de twee bedrijfsruimtes

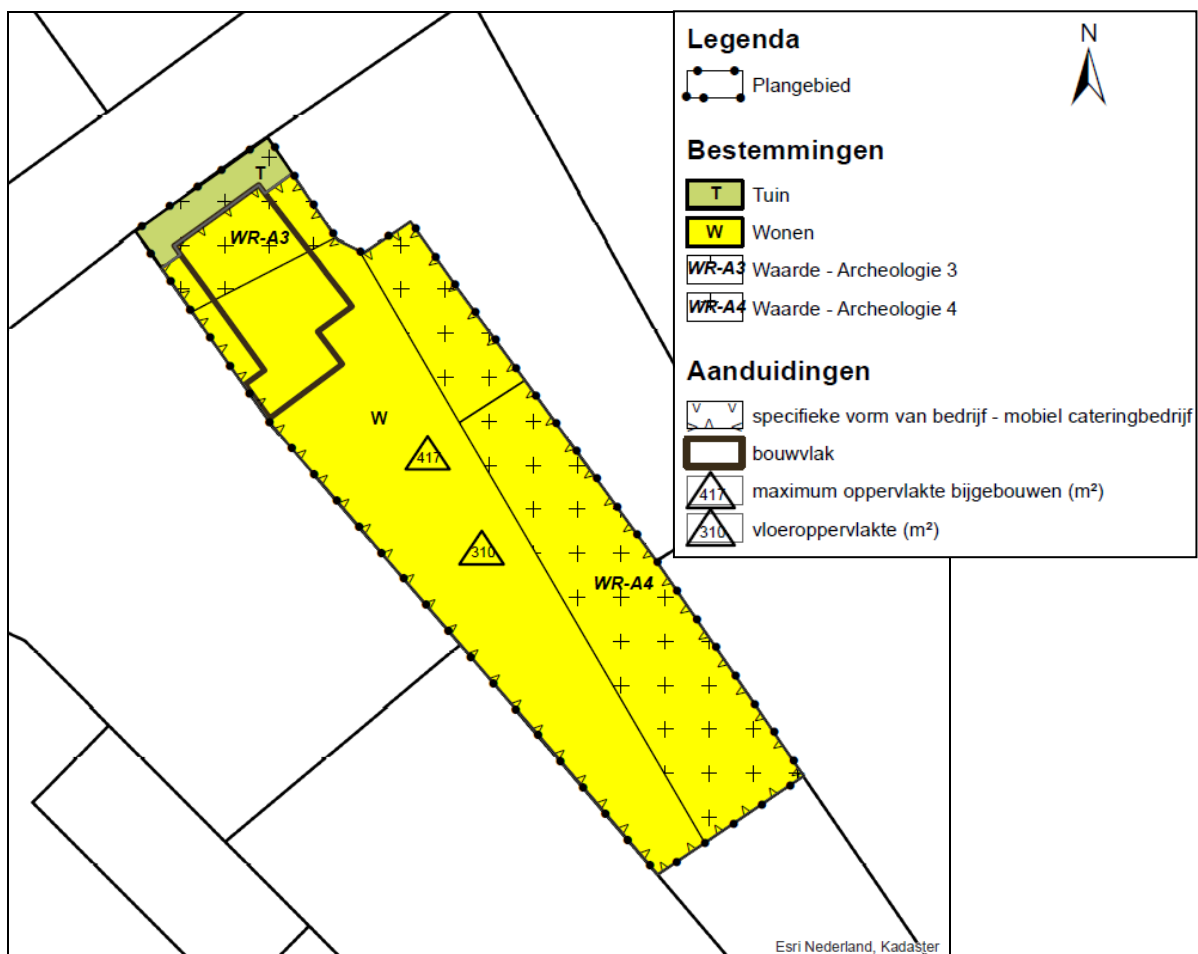
2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige bedrijfsbestemming herbestemd naar een woonbestemming met mogelijkheden voor een 'bedrijf aan huis'. Het te vestigen bedrijf aan huis betreft een mobiel cateringbedrijf (eenmanszaak). Ter plaatse worden geen gerechten bereid. Er worden louter ingrediënten en materialen opgeslagen. Verwerking van deze ingrediënten vindt plaats op locatie, bij opdrachtgevers door het gehele land. Benodigde verkoopwagen en aanverwant materieel (oven, koeling, vriezer en klein materiaal) worden ter plaatse binnen de omheining van de Dijk 6 geparkeerd, c.q. in de huidige bedrijfsruimte ondergebracht. De bedrijfsactiviteiten zijn daarmee beperkt van omvang. De mogelijkheden voor een bedrijf aan huis worden middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mobiel cateringbedrijf' is een aan-huis-verbonden-bedrijf in de vorm van een mobiel cateringbedrijf toegestaan bij de woonfunctie.

Navolgend is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort eveneens bij onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bebouwing, waardoor in beginsel geen landschappelijke inpassing vereist is.

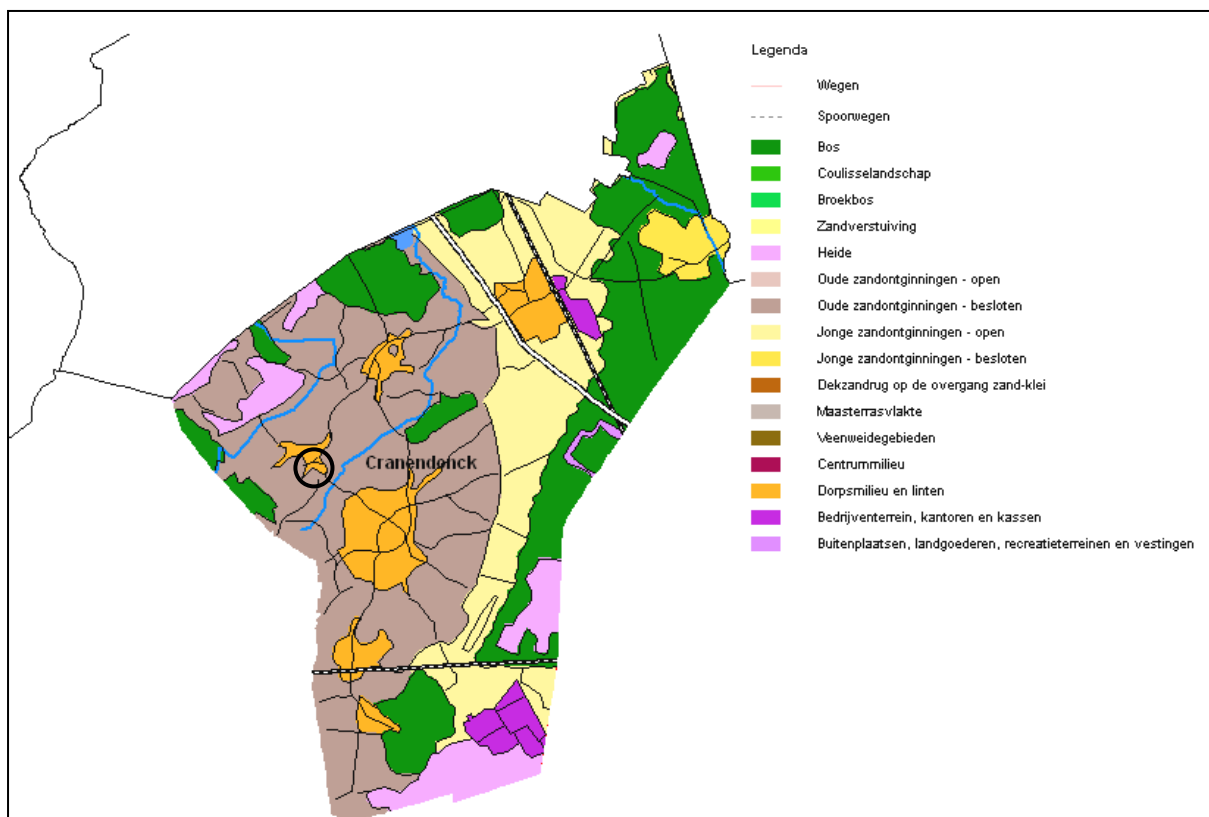
2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan De Dijk. Uitgangspunt bij functiewijziging is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per woning. Er zullen derhalve minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig wijzigingsplan. Voor de functie 'bedrijf aan huis' is er op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van deze ondergeschikte functie.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Grenzend aan het grote bosgebied aan de westzijde liggen aan de zuidzijde van de gemeente heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn. De dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De oude zandontginningen zijn kleinschalig, met een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter. Kenmerkend zijn de akkercomplexen (bolle akkers) met aan- en omliggende buurtschappen en groenstructuren. De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Door ruilverkaveling, normalisatie van watergangen en grootschalige landinrichting heeft een nivellering van de verschillen tussen de oude en nieuwe ontginningen plaatsgevonden. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer, waarbij het plangebied is omcirkeld. Het plangebied maakt onderdeel uit van de landschapsstructuur oude zandontginningen besloten. De Dijk is één van de oude bebouwingslinten die samen komen bij het Cornelisplein. Aan beide zijden van dit lint bevonden zich de oude akkers. Het plangebied maakt onderdeel van deze lintstructuur. Door de dorpsuitbreiding van de kern Gastel in de jaren '60 en '70 is De Dijk volledig ingegroeid in de kern.



Figuur 9: Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck

3.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonck, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied is gelegen in de kern Gastel aan De Dijk. De gemeente Cranendonck bestaat sinds 1997; voor die tijd was Gastel een kern in de gemeente Maarheeze.

Gastel is één van de zeldzame kapelgehuchten die Brabant nog rijk is. De huidige kapel, die op het centrale Cornelisplein staat, is rond 1800 gebouwd. De eerste kapel op deze locatie werd in de 15e eeuw opgericht.

De oude nederzettingstructuur is in Gastel nog goed zichtbaar. Het Cornelisplein is het hart van de kern waar verschillende linten samen komen en elkaar kruisen. Deze linten verbinden Gastel, Budel, Soerendonck en de Achelse Kluis in Hamont-Achel (België).

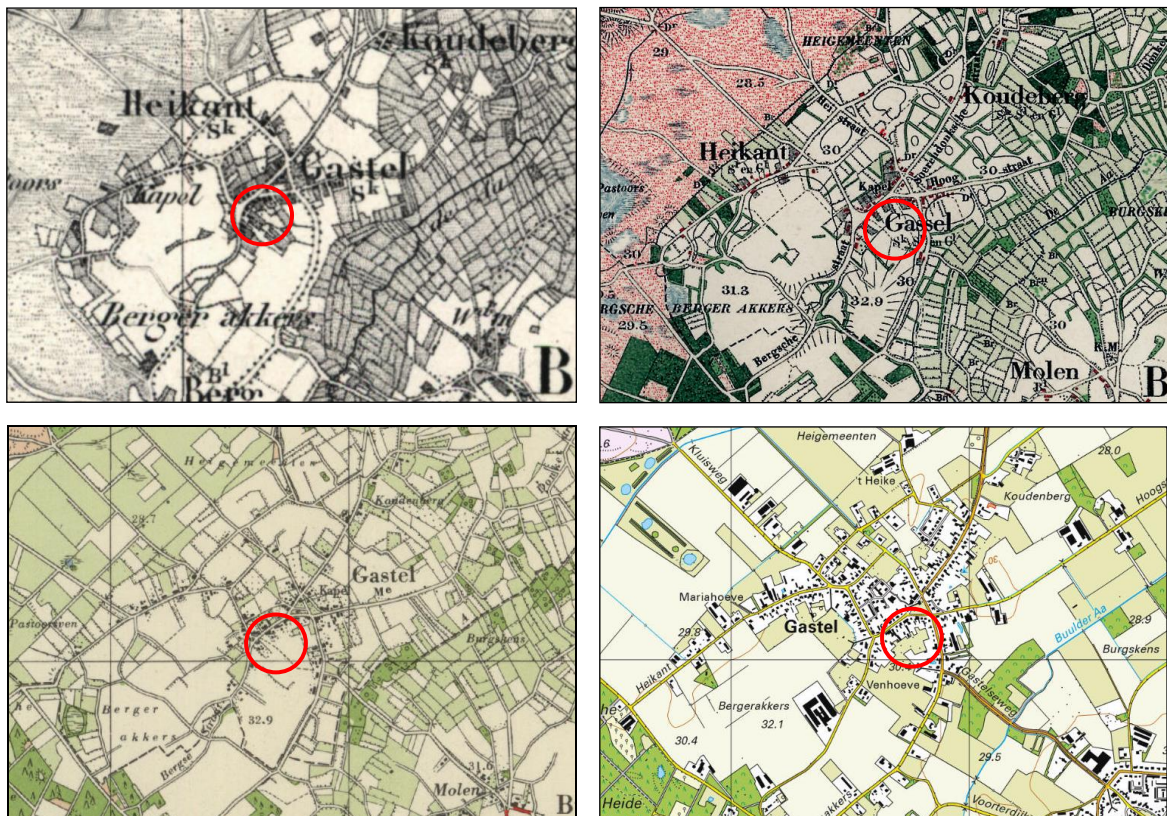
De nederzettingstructuur is in de loop der jaren nagenoeg intact gebleven. De bebouwing aan de linten is wel toegenomen. Hierdoor zijn open agrarische ruimtes op meerdere plekken verdwenen. In Gastel is in de jaren '60 en '70 één wijk gerealiseerd. Deze wijk heeft ondanks haar geringe omvang gezorgd voor een grote groei van het dorp. In dit gedeelte zijn ook het gemeenschapshuis en de basisschool gelegen. Daarnaast heeft Gastel een aantal horecagelegenheden.

Binnen deze kern vindt veel kleinschalige bedrijvigheid plaats in de vorm van aan-huis-verbonden-beroepen. Van oorsprong waren dit ambachtelijke beroepen.

Nu zijn het beroepen die diensten leveren voor de dagelijkse en niet dagelijkse behoefte van de inwoners van Cranendonck. Gastel heeft primair een woonfunctie, maar komt daarnaast in kleine mate tegemoet aan de werkbehoefte van haar eigen inwoners.

Bron: Stuctuurvisie 2024, gemeente Cranendonck

Op historische topografische kaarten is de groei van de bebouwingsconcentratie in de loop der jaren duidelijk zichtbaar. Navolgende figuur betreft een beeld van de historische en huidige bebouwingsstructuur van de kern Gastel. De groei van de kern Gastel is hierbij duidelijk zichtbaar.



Figuur 10: Topografische kaart uit 1870 (linksboven), 1920 (rechtsboven), 1955 (linksonder) en uit 2017 (rechtsonder) voor het plangebied en omgeving (Bron: topotijdreis.nl)

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ligt de Rijksweg A2. Vanuit het plangebied is deze Rijksweg te bereiken via de kern Soerendonk naar aansluiting 36 bij de kern Maarheeze. Grotere ontsluitingswegen zijn er niet in de omgeving van het plangebied.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen en even ten zuidoosten van de kern Budel is luchthaven Kempen Airport gelegen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere

stedelijke voorzieningen'. Middels de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om deze doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte Noord-Brabant wordt in subparagraaf 4.2.3 besproken.

4.2.2 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke

nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Wanneer de Omgevingswet in 2021 in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de zes vigerende Brabantse verordeningen. De Verordening ruimte Noord-Brabant wordt hierna besproken.

4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.3.1 Inleiding

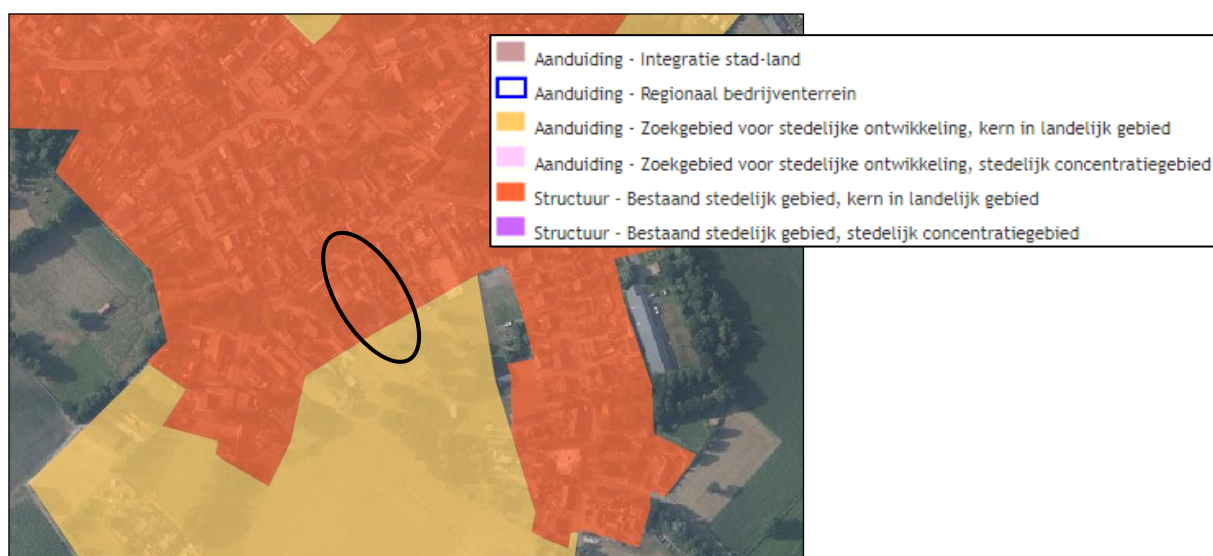
De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna wordt gesproken over de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

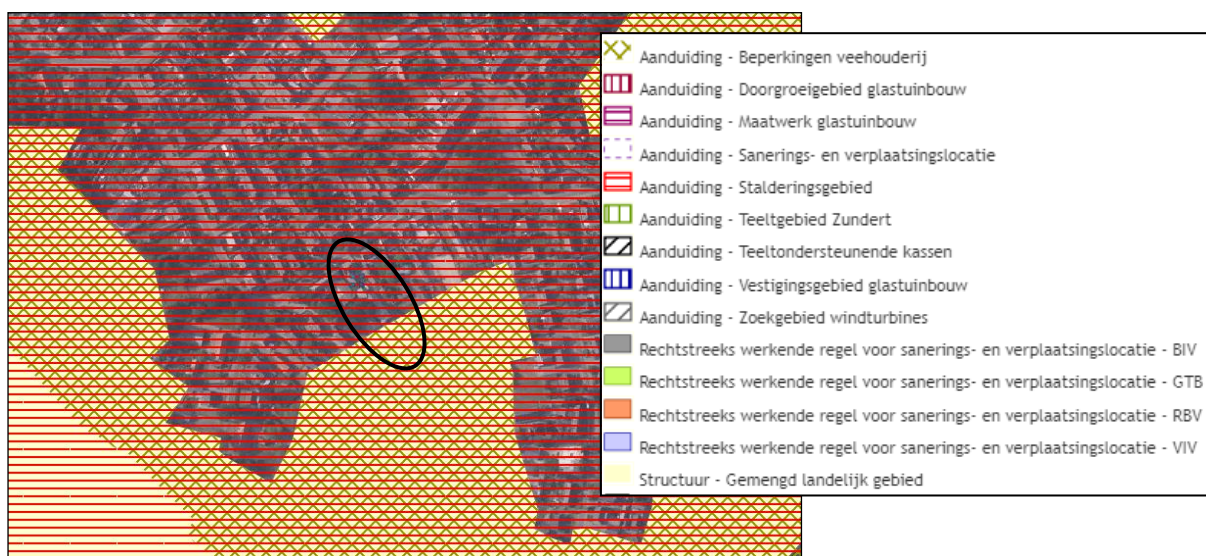
4.2.3.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Hierop is het plangebied aangeduid als gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Navolgend is een uitsnede weergegeven van deze themakaart met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 11: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte tevens aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Navolgend is een uitsnede weergegeven van deze themakaart met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 12: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De locatie kent tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. In gebieden die zijn aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' is nieuwvestiging of uitbreiding van een veehouderijbedrijf niet toegestaan. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van de Verordening ruimte.

Het plangebied is niet aangeduid op andere themakaarten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De "Strategische Visie" is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2014 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”*.

Met de herbestemming van de woning aan De Dijk wordt een bedrijf(swoning) omgezet naar een woonbestemming, waardoor deze woning bereikbaar wordt voor een breder publiek. Dit kan bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De herbestemming doet geen afbreuk aan het groene en rustieke karakter van de gemeente Cranendonck alsmede het karakter van de bestaande bebouwing. Door het verwijderen van een bedrijfsbestemming binnen de kern van Gastel verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

4.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

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.”

In de Structuurvisie is voor de kern Gastel opgenomen:

- er moeten meer woningen komen voor starters en senioren;
- de geringe voorzieningen die het dorp nu nog heeft moeten, kost wat kost behouden blijven;
- er is veel bedrijvigheid aan huis in Gastel, er moeten meer uitbreidingsmogelijkheden hiervoor komen.

Met de beoogde herontwikkeling verdwijnt weliswaar een bedrijfsbestemming in een overwegend woongebied, maar daarvoor komt een aanduiding wonen met de aanduiding 'bedrijf aan huis' in de

plaats. De beoogde herontwikkeling past dan ook binnen de kaders van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck', en de specifieke invulling voor de kern Gastel.

4.3.3 Woonvisie 2012–2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; 'Woonvisie 2012–2022'. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

Om het gewenste beeld binnen de gemeente te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen heeft de gemeente Cranendonck de volgende beleidsdoelen gesteld:

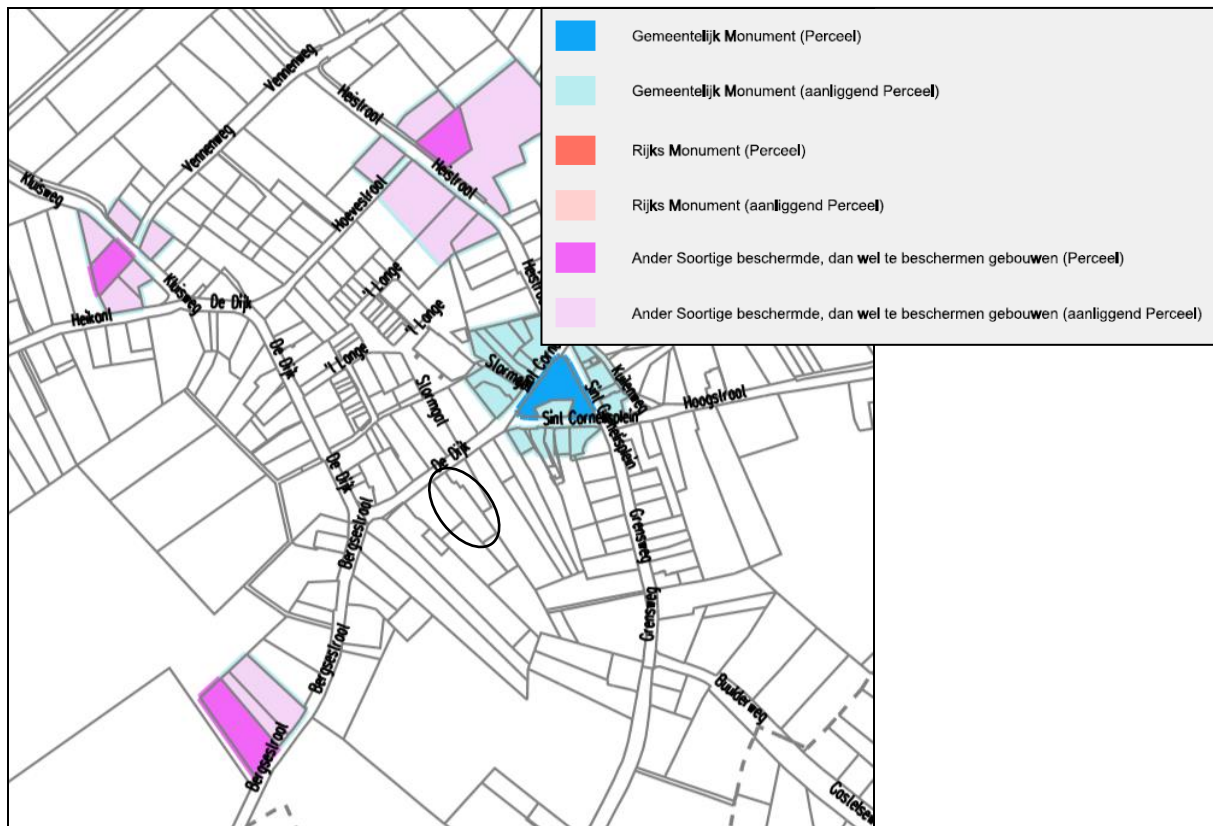
1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. Iedere kern behoudt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

In de woonvisie wordt gesteld dat gezinnen de dragers zijn van de Cranendonckse gemeenschap. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat deze groep het vaakst op zoek is naar een ruime koopwoning of een bouwka­vel in het midden of duurdere segment. Met de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning komt een ruime woning in een stedelijk gebied beschikbaar voor burgerbewoning. Hiermee wordt bijgedragen aan de beleidsdoelstellingen.

4.3.4 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de welstandskaat 'Cranendonck Noord 2008' is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Ook in de nabije omgeving van het plangebied liggen geen gebieden waarvoor een aanvullende welstandstoetsing aan de orde is.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de welstandsk kaart 'Cranendonck Noord 2008', waarbij het plangebied is aangegeven met een zwarte cirkel.



Figuur 13: Uitsnede welstandsk kaart Budel-Gastel met in de zwarte cirkel het plangebied

Onderhavig plan heeft betrekking op een bestaande woning. De woning blijft in de huidige staat gehandhaafd. Een toets aan het welstandsbeleid is dan ook niet benodigd.

4.3.5 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kader voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. De kaders bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook voor de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

Cranendonck zit net als veel andere gemeenten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen.

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendonck.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan kwalitatief hoogwaardige vrijstaande woningen in de kernen. Deze ontwikkeling ziet toe op omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en past hiermee binnen de woningbehoefte op (middel) lange termijn.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Door het saneren van een bedrijfsbestemming binnen een woongebied wordt ruimtelijke kwaliteit behaald. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt hierdoor verbeterd.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Op locatie de Dijk 6 te Gastel wordt een bijdrage geleverd aan het saneren van een bedrijf binnen een woongebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een gewenste transformatie.

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

Er is geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als “het stimuleren van ontmoeten en delen”. De woning De Dijk 6 betreft een vrijstaande woning in het stedelijke gebied van Gastel. De woning mag nu gebruikt worden voor burgerbewoning en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

Er is sprake van een bestaande woning waarvoor een functiewijziging wordt gerealiseerd. De functiewijziging van bedrijf naar wonen binnen een overwegend woonmilieu geeft een duurzame en passende invulling voor de locatie.

4.3.6 Bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'

Het plangebied aan De Dijk 6 te Gastel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2018.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' respectievelijk 'Waarde – Archeologie 4' op een gedeelte van het perceel, en op een deel van het bouwblok de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Onderstaand vindt een toets plaats aan de regels voor deze wijziging.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen;

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de niet-woonactiviteit ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
De bestaande bedrijfsactiviteiten op de locatie worden gestaakt. De nieuwe woonbestemming krijgt een aanduiding 'bedrijf aan huis', waarmee geborgd wordt dat de bedrijvigheid ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- b. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
De aanvaardbaarheid van de verschillende milieuhygiënische aspecten is in hoofdstuk 6 beoordeeld. Hieruit blijkt dat de functie wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar is.
- c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De afzonderlijke thema's zijn in hoofdstuk 6 nader toegelicht.
- d. aangetoond is dat geen beschermde flora en/of fauna wordt aangetast;
Er wordt geen beschermde flora en/of fauna aangetast, zoals toegelicht in paragraaf 5.1.
- e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
De beoogde herbestemming voorziet niet in bouw, noch in sloop. Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving zal niet wijzigen.
- f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
Door het saneren van een bedrijfsbestemming binnen een woongebied wordt ruimtelijke kwaliteit behaald. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt hierdoor verbeterd.
- g. de woningen worden gebouwd met toepassing van het beginsel hydrologisch neutraal bouwen of diens opvolger van Waterschap De Dommel. Dit betekent dat ten minste sprake dient te zijn van voldoende waterberging. Voor het bepalen van de omvang van de waterberging dient advies ingewonnen te worden bij de gemeente in het Waterschap;
In paragraaf 6.1 wordt nader invulling gegeven aan de opgave om het beginsel van hydrologisch neutraal bouwen toe te passen. Het advies van de gemeente Cranendonck wordt overgenomen, en is nader uitgewerkt.
- h. de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
De regels van wonen zijn van overeenkomstige toepassing. In de regels wordt de hoeveelheid bijgebouwen begrensd op de thans aanwezige bijgebouwen.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

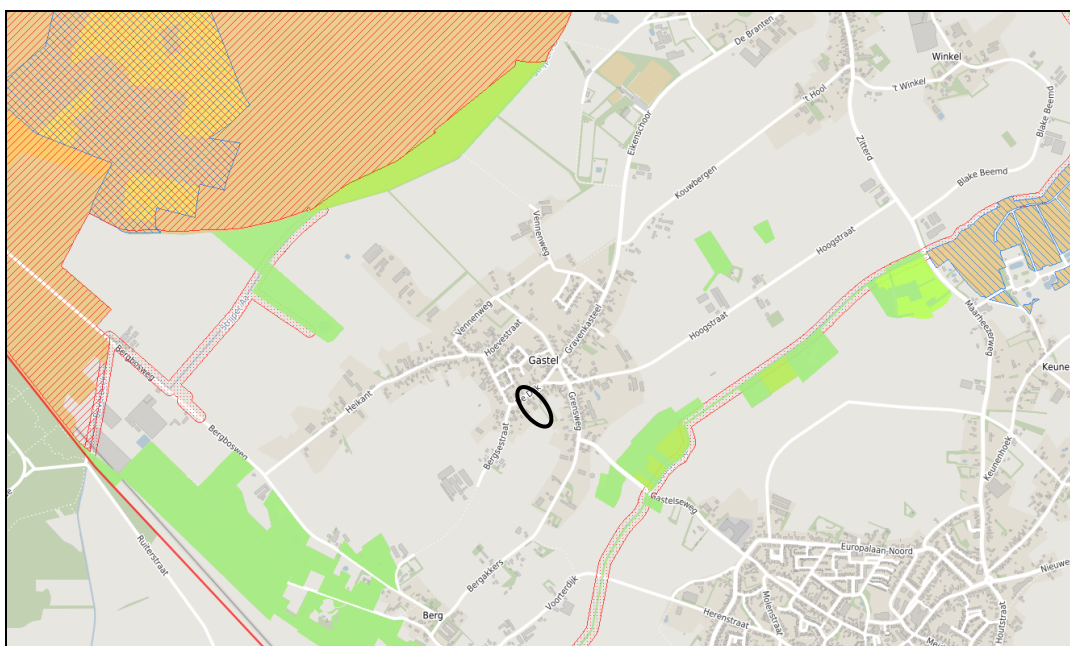
5.1 Natuur

5.1.1 Inleiding

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 Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en meer specifiek in de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kader voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd.

Navolgende figuur betreft een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



Figuur 14: Ligging plangebied (aangeduid middels zwarte cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden in de omgeving

Op een afstand van circa 1,1 kilometer ten noordwesten van het plangebied is het Vogel- en habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. Op een afstand van circa 1,7 kilometer ten noordoosten van het plangebied is het Vogel- en habitatrichtlijngebied 'Bulder Aa / Bulderbroek' gelegen.

De beoogde ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard dat deze geen negatieve invloed heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

5.1.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

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 dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Het perceel is thans in gebruik als bedrijf waar keukens, badmeubels en andere maatwerk meubels worden vervaardigd. Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Niet geheel uitgesloten kan worden dat een aantal andere beschermde soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een vrijstelling geldt, binnen het plangebied voorkomen. Ook deze soorten kunnen vooral aan de terreinranden verwacht worden. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen.

Op het perceel worden geen gebouwen of landschapselementen verwijderd. Met de beoogde herontwikkeling gaan derhalve dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren.

Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van het plangebied. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Omdat de herbestemming niet gepaard gaat met bouw- of sloopwerkzaamheden en er geen landschapselementen worden verwijderd kan er geen sprake zijn van verstoring van broedende vogels.

5.2 Archeologie

5.2.1 Inleiding

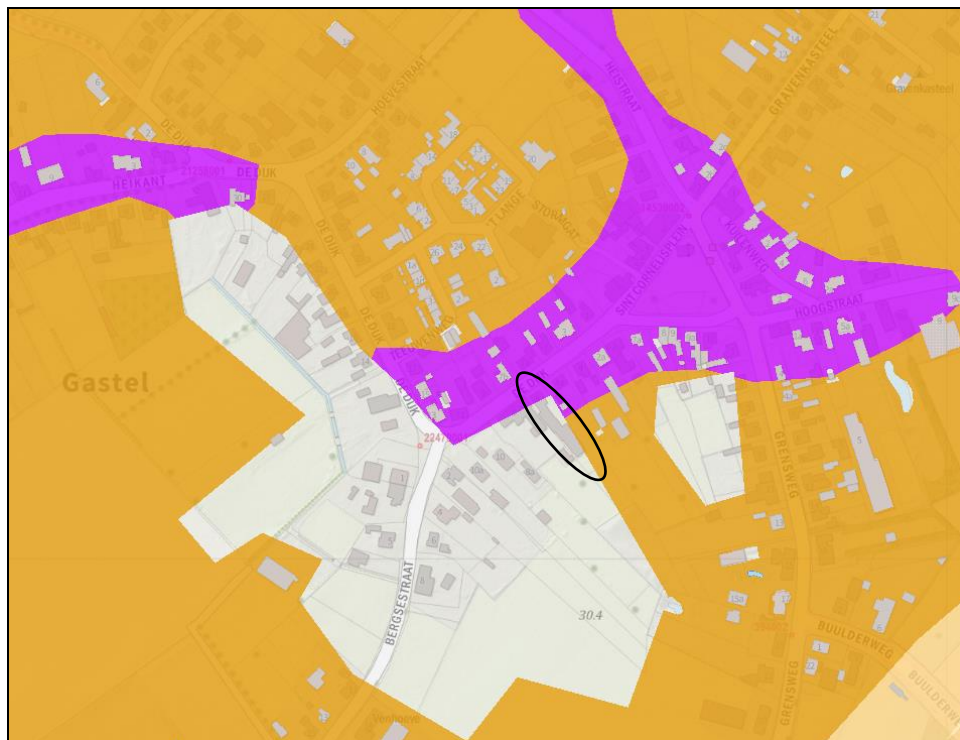
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een

VASTGESTELD

decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.2.2 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 in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 15: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.

Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

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 of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Figuur 16: Legenda archeologische beleidskaarten

Gedeelten van het plangebied zijn op de erfgoedkaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern' resp. '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 of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Met de beoogde herontwikkeling worden geen nieuwe bouwwerken opgericht, oftewel de bodem zal niet geroerd worden. De ondergrens van bodemroering van 500 m² zal niet worden overschreden. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijven de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' resp. 'Waarde - Archeologie 4' behouden, waarmee zeker is gesteld dat ook in de toekomst de betreffende archeologische verwachtingswaarde behouden blijft.

Te allen tijde geldt een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toeval vondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet. Bodemvondsten kunnen telefonisch worden gemeld bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

5.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

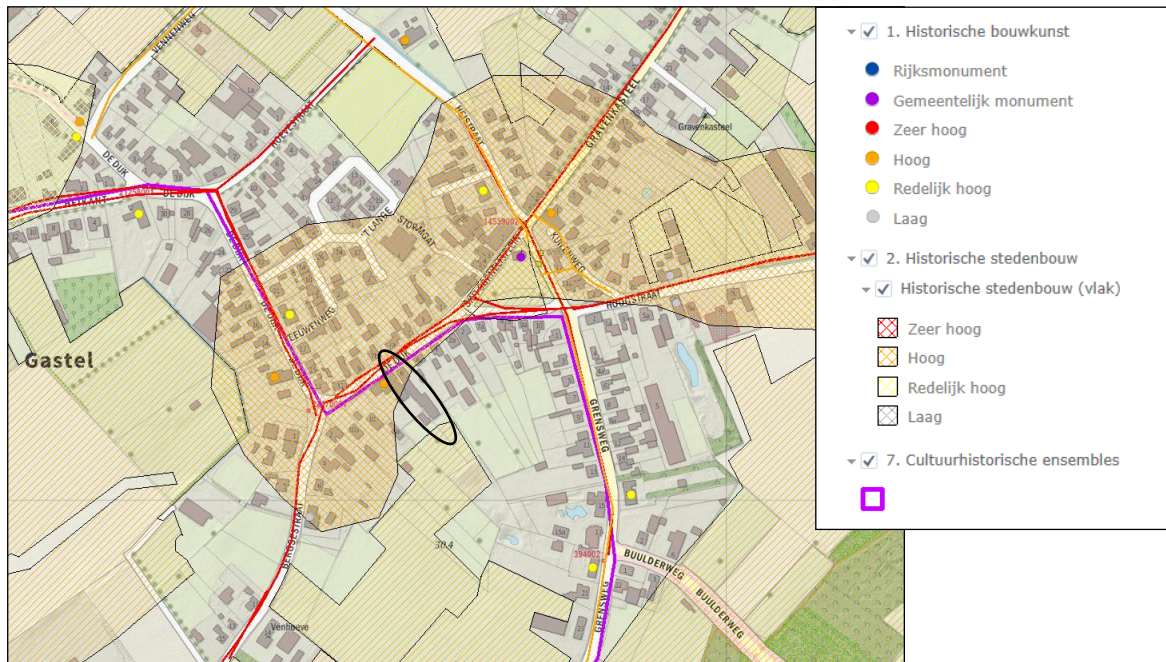
Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is De Dijk aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op deze historische waarde.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck zijn de cultuurhistorische waarden van lokaal belang aangegeven.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een vlak met de aanduiding 'Historische stedenbouw'. Dit betreft het klein dorp '3.17.2.001 Gastel, Gastel' met een hoge cultuurhistorische waarde, zoals beschreven in de 'Catalogus cultuurhistorische inventarisatie Cranendonck'.

Ook is het plangebied gelegen in een vlak met de een aanduiding 'Cultuurhistorische ensembles'. Dit betreft 'E3.006 Gastel' een 'Ensemble met een hoge cultuurhistorische waarde', zoals beschreven in het 'Overzicht van waardevol cultureel erfgoed en aardkundige waarden in de gemeente Cranendonck'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) gemeente Cranendonck met daarop het plangebied aangeduid

In de directe nabijheid van het plangebied is het pand De Dijk 8 aangeduid als een object met een hoge cultuurhistorische waarde.



Figuur 18: Object 'De Dijk 8, Gastel' in de Catalogus cultuurhistorische inventarisatie gemeente Cranendonck

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

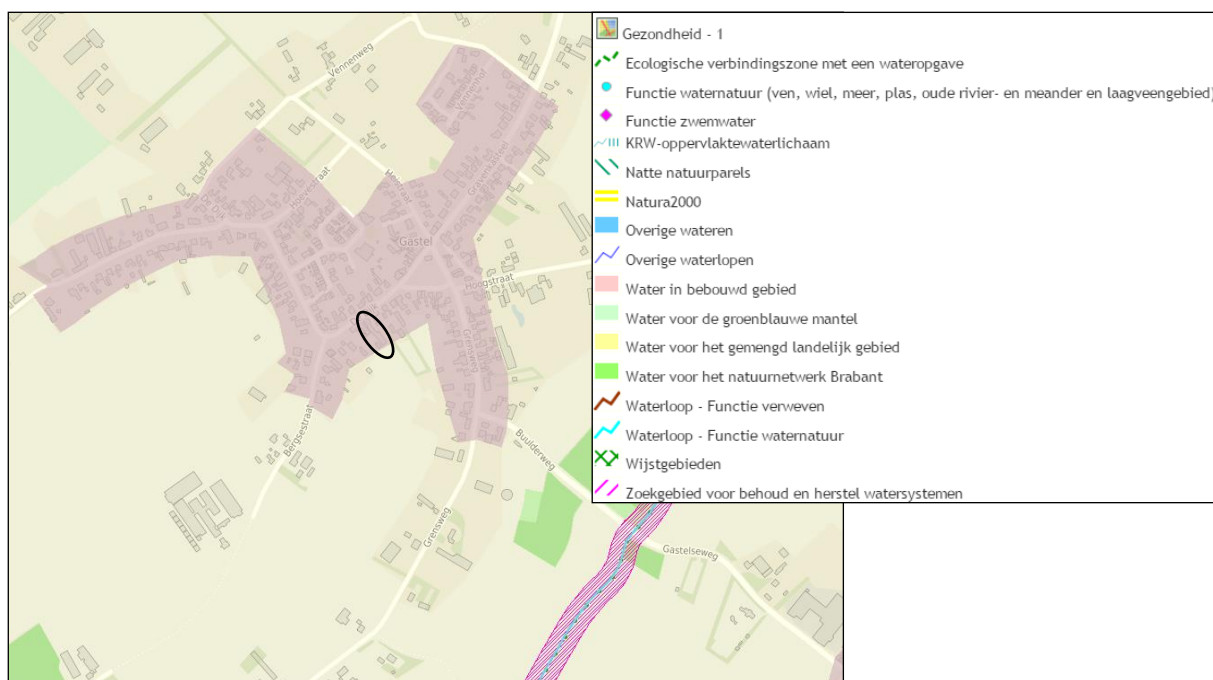
6.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven op de locaties inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

6.1.2 Provinciaal waterbeleid

6.1.2.1 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan is op 18 december 2015 in werking getreden en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Het plan betreft een structuurvisie voor de komende jaren waarin op hoofdlijnen wordt weergegeven wat de beleidsdoelen zijn en hoe deze bereikt gaan worden. Het Waterplan 2016-2021 kent ook een begrenzing die aangeeft wat de belangrijke wateraspecten in een gebied zijn. In navolgende figuur is een uitsnede van de kaart met waterhuishoudkundige functies voor het plangebied en de omgeving weergegeven.



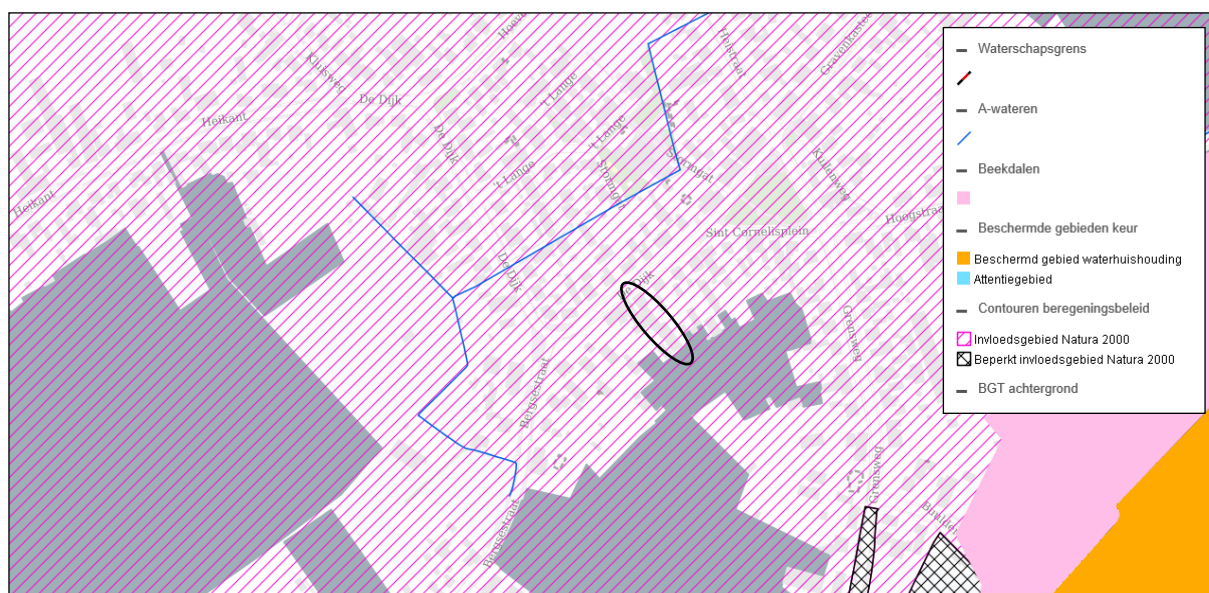
Figuur 19: Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021 'Kaart 1 Gezondheid'

De omgeving van het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Water in bebouwd gebied'. Het waterbeheer in deze gebieden draagt bij aan een goed functionerend watersysteem. Op de overige plankaarten 'Kaart 2 Gezondheid' en 'Kaart 3 Veiligheid en groene groei' is het plangebied niet specifiek aangeduid. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de gestelde doelen.

6.1.3 Beleid Waterschap De Dommel

6.1.3.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' 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 het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 20: Uitsnede Keurkaart 2015 met aanduiding plangebied

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'Invloedsgebied Natura 2000'. In de Beschermde gebieden waterhuishouding, de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000 geldt een vergunningplicht voor het onttrekken van grondwater voor beregning. Nieuwe vergunningen worden niet verleend, wel kan een vergunning overgaan op de rechtsopvolger bij overdracht van eigendommen en/of bodemgebruik. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de beschermde belangen.

6.1.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol Water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021.

Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

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

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van nieuw verhard oppervlak.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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

6.1.4 Gemeentelijk waterbeleid

6.1.4.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. De hoofddoelstellingen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt.

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van nieuw verhard oppervlak, en heeft daarmee geen invloed op de wateropgaven waar de gemeente voor staat.

6.1.4.2 Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

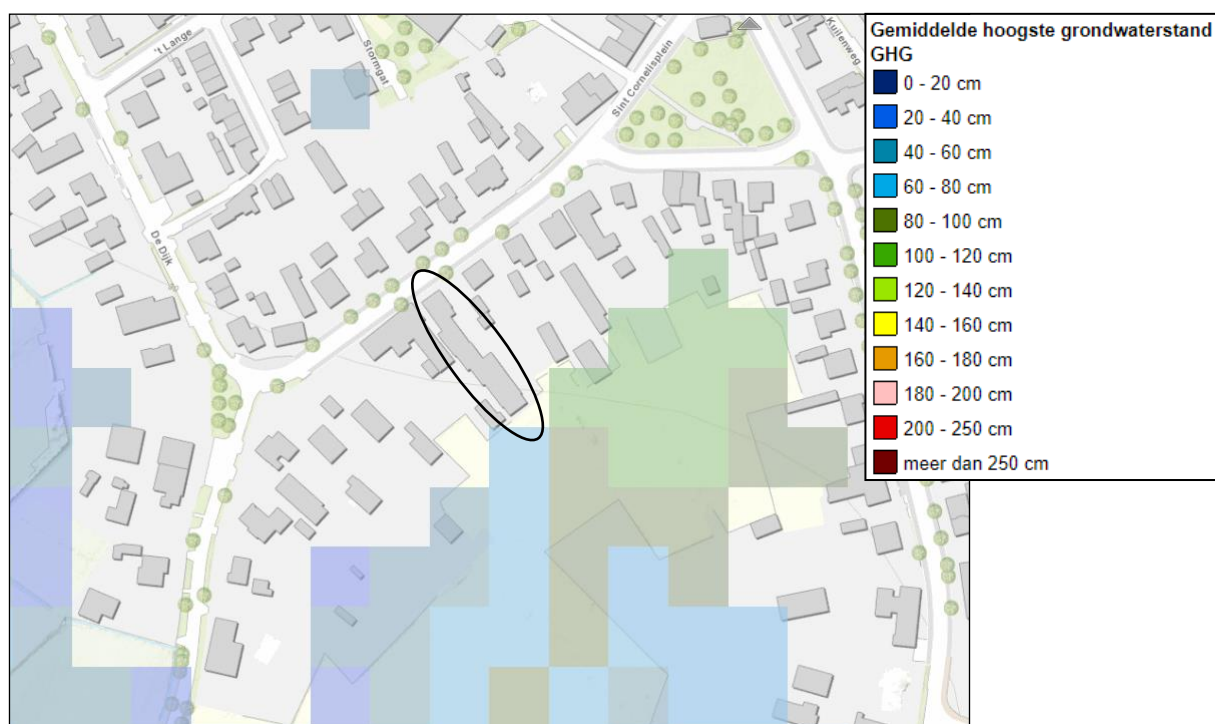
Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. Het gemeentelijke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

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van nieuw verhard oppervlak, maar biedt desondanks toch kansen voor ontvechting van hemelwater en afvalwater. In subparagraaf 6.1.5 is nader uitgewerkt hoe hieraan invulling gegeven wordt.

6.1.5 Waterparagraaf

6.1.5.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgrond en bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype zEZ21). Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 60 en 100 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant, waarop de GHG ter plaatse van het plangebied inzichtelijk is gemaakt.



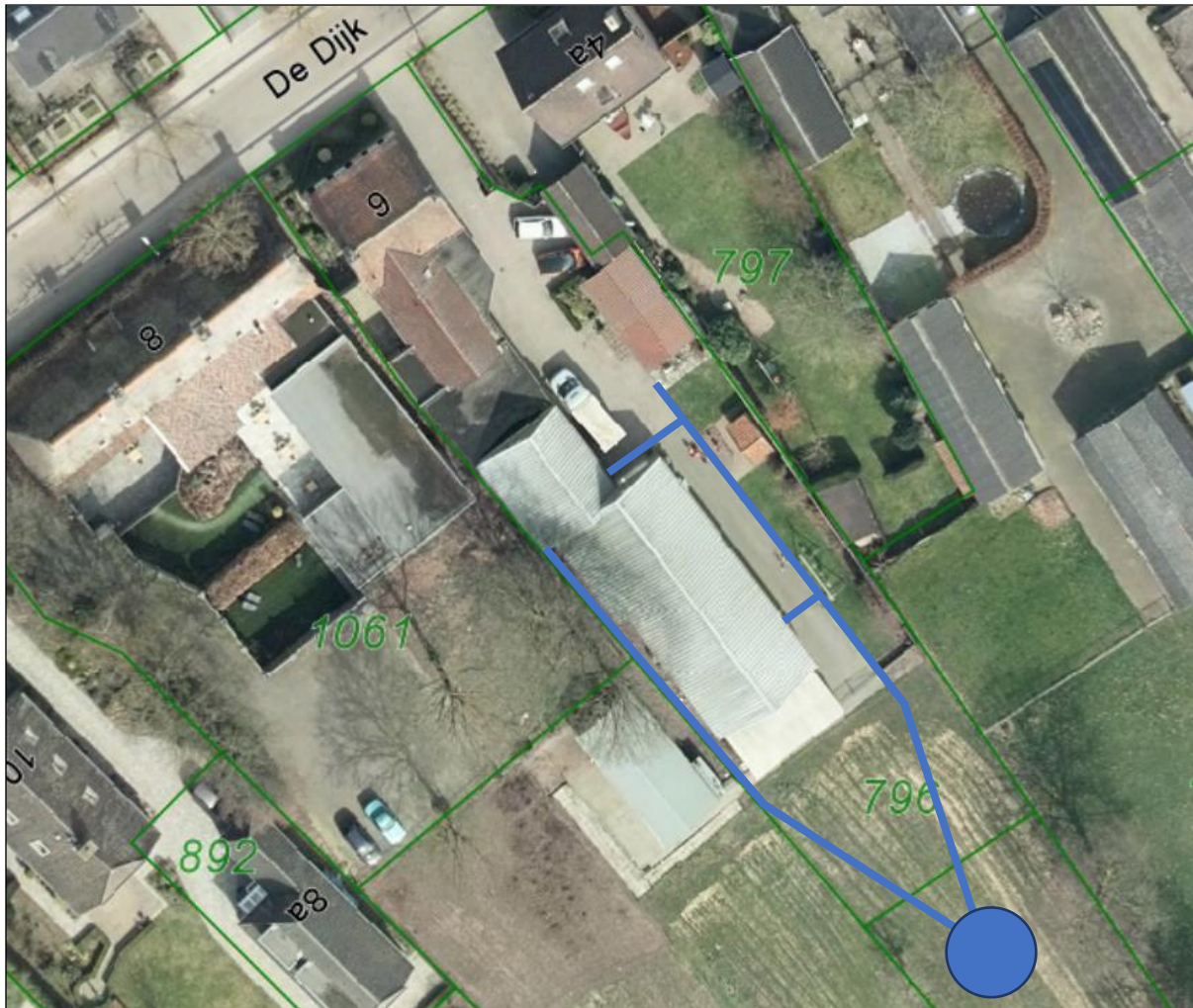
Figuur 21: GHG ter plaatse van het plangebied

6.1.5.2 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.

Op basis van de Keur en de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied. Echter, op basis van gemeentelijk beleid dient ook bij een toename van verhard oppervlak beneden de 2.000 m² een berging te worden gerealiseerd van 15 mm. per m².

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van nieuw verhard oppervlak. Echter, op basis van de wijzigingsvoorwaarden in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 4.3.7), is er een opgave om extra berging voor hemelwater te realiseren.



Figuur 22: Schematische weergave van waterberging

Bovenstaand figuur bevat een schematische weergave van de beoogde waterberging. Deze waterberging bestaat uit een wadi (verlaging in het gras waar het water tijdelijk in kan staan) in het weiland.

Alle hemelwaterafvoer naar het bestaand riool zal worden afgesloten. Zowel aan de zuidzijde, als aan de noordzijde, zal de bestaande hemelwaterafvoer worden aangesloten op nieuw aan te leggen leidingen naar de wadi. Tevens zullen kolken worden geplaatst in/aan de erfverharding aan de noordzijde. Deze worden aangesloten op de nieuw te leggen afvoer naar de wadi. Het oppervlak van het dak is ca. 165 m² aan de zuidzijde, en ca. 150 m² aan de noordzijde, wat betekent dat een wadi moet worden gerealiseerd met een inhoud van ongeveer 5,0 m³.

6.2 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht ($\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$) binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van $1 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ en $3 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

Middels de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. De beoogde ontwikkeling is in het kader de Wet geurhinder en veehouderij geen bezwaar.

6.3 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenbedrijven. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven is derhalve geen bezwaar.

6.4 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en

VASTGESTELD

'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied aan De Dijk te Gastel kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

Het plangebied aan De Dijk 6 is gelegen in een lint met hoofdzakelijk woonbestemmingen. Enige uitzondering binnen een straat van 150 meter is een kantoorbestemming, het pand De Dijk 8a. Een kantoor valt op grond van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering binnen milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt, maar in 'gemengd gebied' 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.



Figuur 23: Ligging 'De Dijk 8a, Gastel' ten opzichte van het plangebied

Binnen de woonbestemmingen liggen er enkele met een functieaanduiding

De Dijk 7

De Dijk 7, gelegen op circa 21 meter van het plangebied, kent een functieaanduiding 'bedrijf aan huis'. Binnen deze functieaanduiding is maximaal milieucategorie 2 toegestaan, waarvoor in een afstand geldt van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

De Dijk 8

De Dijk 8, gelegen tegen het plangebied aan, kent een functieaanduiding 'wellness'. Uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – milieucategorie 1 en 2 bij wonen' volgt dat 'Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden' zijn ingedeeld in milieucategorie 2, waarvoor een afstand geldt van 10 meter.

In beginsel wordt niet aan deze afstandsnorm voldaan. Echter, als voormalige bedrijfswoning {uitwerken}

De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

6.5 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

VASTGESTELD

Ter plaatse wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. Het aspect geluidshinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een project op de luchtkwaliteit valt onder de term “niet in betekenende mate”.

Aangezien de beoogde herontwikkeling geen nieuwbouw mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip “niet in betekenende mate” valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

6.6.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 de rapportage ‘Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007’ vastgesteld. In deze rapportage is de luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck vastgelegd. De gemeente heeft hierbij reeds kunnen vaststellen dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

6.7 Bodemgesteldheid

6.7.1 Inleiding

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden. De beoogde herbestemming voorziet niet in de activiteit bouwen.

Desalniettemin is voor het plangebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd en is een verkennend-eindonderzoek op de locatie uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is eveneens nader vervolgonderzoek uitgevoerd. In navolgende paragrafen worden de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige onderzoeken, alsmede de beoordeling van deze onderzoeken, zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

VASTGESTELD

6.7.2 Vooronderzoek en eindsituatie

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Bodeminzicht een vooronderzoek en eindsituatie uitgevoerd op het perceel De Dijk 6 te Gastel (gemeente Cranendonck). Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen verkoop en herbestemming op de onderzoekslocatie. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN 5725 en NEN 5740. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

“Conclusies en advies

Resultaten

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond ter plaatse van de tanklocatie (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gedetecteerd boven de streefwaarden.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde verkoop en herbestemming van het perceel.”

6.7.3 Verkennend bodemonderzoek en eindsituatie

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek en eindsituatie uitgevoerd op het perceel De Dijk 6 te Gastel (gemeente Cranendonck). In deze 2de versie is aanvullend verkennend bodemonderzoek beschreven na beoordeling van de eerste versie door gemeente Cranendonck. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

“Conclusies en advies

Resultaten onderzoek voormalige bovengrondse tank

- *In het mengmonster van de visueel schone bovengrond ter plaatse van de tanklocatie (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.*
- *In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gedetecteerd boven de streefwaarden.*

Resultaten overig terrein

- *In het mengmonster van de verdachte bovengrond BG2 zijn gehalten aan PCB, koper, zink, cadmium, kwik en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van baksteen en zinkassenproblematiek. Het gehalte aan zink vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. Uit de analyseresultaten van de deelmonsters blijkt sprake van een gehalte aan zink boven interventiewaarde ter plaatse van meetpunt 06.*

- *In het mengmonster van de verdachte bovengrond BG3 zijn gehalten aan koper, zink, cadmium en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van baksteen en zinkassenproblematiek. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.*
- *In het mengmonster van de verdachte bovengrond BG4 zijn gehalten aan koper, zink, cadmium en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van baksteen en zinkassenproblematiek. Het gehalte aan zink vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. Uit de analyseresultaten van de deelmonsters blijkt sprake van een gehalte aan zink boven interventiewaarde ter plaatse van meetpunten 17 en 18.*
- *In het mengmonster van de ondergrond (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.*
- *In het grondwater ter plaatse van peilbuis 15 zijn gehalte aan zink, cadmium en cis+trans-1,2-dichlooretheen gemeten boven de streefwaarden. De verhoogde gehalten aan zware metalen zijn gerelateerd aan de regionale zinkassenproblematiek. Op basis van dit onderzoek bestaat geen verklaring voor het marginaal verhoogde gehalte aan cis+trans-1,2-dichlooretheen. De verhoogde gehalten vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.*

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen deels overeen met de hypothese.

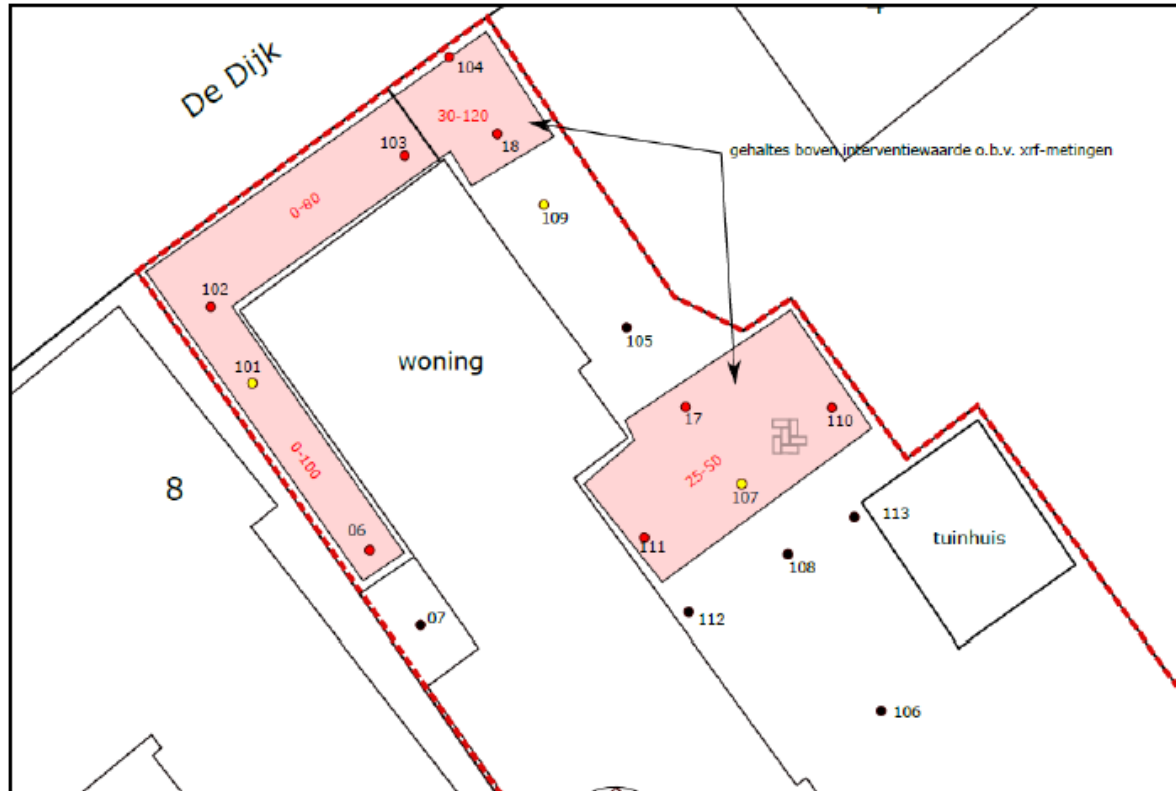
De analyseresultaten ter plaatse van meetpunten 06, 17 en 18 vormen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de meetpunten 06, 17 en 18 zijn gehalten aan zink aangetoond in de bovengrond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de bodemverontreiniging met zink.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, een belemmering voor de beoogde verkoop en herbestemming van het perceel.”

6.7.4 Nader onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Bodeminzicht een nader uitgevoerd op het perceel De Dijk 6 te Gastel (gemeente Cranendonck). Aanleiding voor het nader onderzoek zijn de gemeten concentraties aan zink in de vaste bodem ter plaatse van meetpunten 06, 17 en 18 bij voorgaand verkennend bodemonderzoek en eindsituatie versie 2 'De Dijk 6 te Gastel', Bodeminzicht, projectnummer B2323, d.d. 1 oktober 2019.

Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

“Conclusies en advies

Ter plaatse van de twee roodgekleurde gebiedsdelen zijn gehalten aan zink gemeten of geanalyseerd die boven de interventiewaarde liggen.

Deelgebied 1: ongeveer 50 m³ sterk verontreinigde bodem

Deelgebied 2: ongeveer 12-15 m³ sterk verontreinigde bodem

Geadviseerd wordt de bewuste bodem ter plaatse van de rode gebiedsdelen te saneren. Hiervoor kan een BUS-melding worden ingediend bij het bevoegd gezag. Na afgifte van een beschikking kan de sanering worden uitgevoerd.

6.7.5 Conclusie

De gemeente Cranendonck heeft ten behoeve van het vaststellen van onderhavig wijzigingsplan de bodemonderzoeken beoordeeld. Daaruit wordt de volgende belangrijkste conclusie getrokken:

“Op basis van onderzoeken kan met betrekking tot de bodem ingestemd worden met het wijzigingsplan ‘De Dijk 6’ te Gastel mede gezien het gegeven dat het gebruik van de locatie niet zal veranderen en dat in het wijzigingsplan is aangegeven dat er geen sloop of nieuwbouw zal plaatsvinden.”

De volledige beoordeling is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 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, het water en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

6.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

6.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

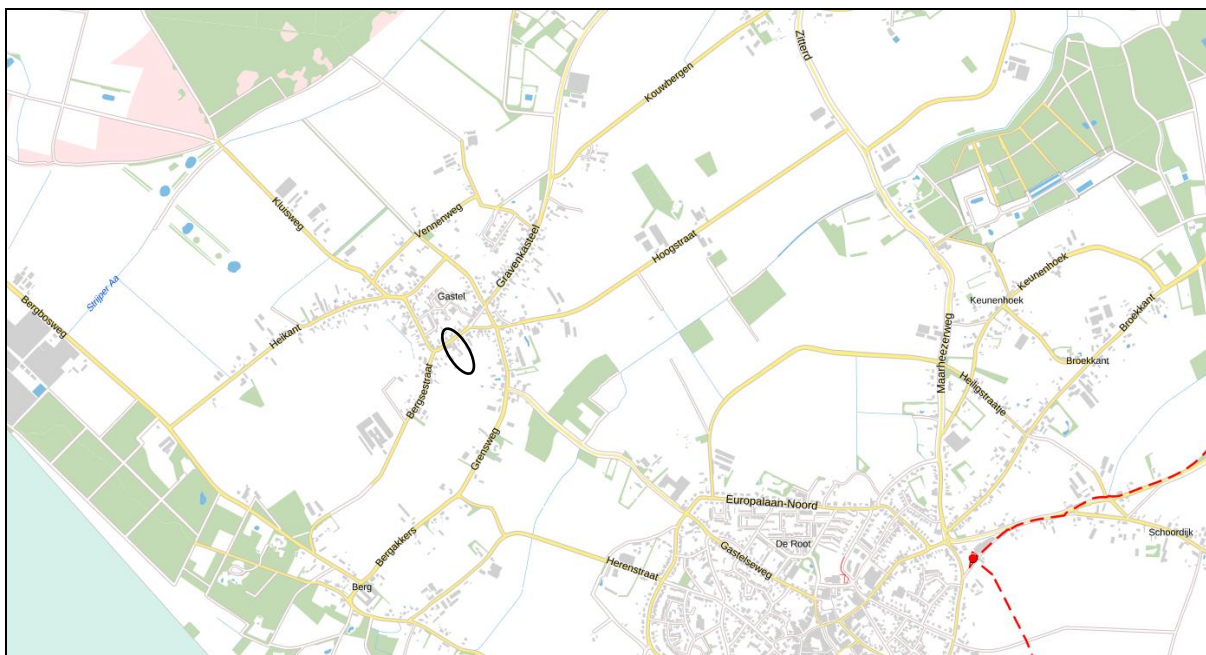
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze

verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

6.8.4 Beoordeling van het plangebied

6.8.4.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.



Figuur 24: Risicokaart provincie Noord-Brabant met daarop het plangebied aangeduid binnen de zwarte cirkel

6.8.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel-Schoot en Budel-Dorplein een spoortracé. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 4.000 meter. Op een afstand van circa 5.700 meter ten oosten van het plangebied ligt tevens de spoorlijn Weert-Eindhoven. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter dan ook niet plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de Rijksweg A2. Het plangebied ligt op een afstand van circa 4.600 meter tot de A2. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

VASTGESTELD

Op een afstand van circa 2100 meter ten oosten van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze gasleiding dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

6.8.5 Hoogspanningslijnen

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

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Een wijziging van het 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.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op een verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlak(ken) opgenomen.

7.3 Algemene toelichting regels

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

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- 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;
- Nadere detaillering van de bestemming
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

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.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende een termijn van 6 weken, ingaande op donderdag 11 juli 2019 (tot en met 22 augustus 2019) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.