

WIJZIGINGSPLAN HOEVESTRAAT 9 GASTEL

TOELICHTING
NL.IMRO.1706.WPGST4008-VAS1

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

Vaststelling 6 september 2022

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Hoevestraat 9
IMRO idn	NL.IMRO.1706.WPGST4008-ONT1
Versie voorontwerp	22 juli 2021
Versie ontwerp	2 juni 2022
Versie vastgesteld	6 september 2022
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerende bestemming	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie	10
2.3 Verkeer en parkeren	12
2.3.1 Ontsluiting	12
2.3.2 Parkeren	12
3. WIJZIGINGSVOORWAARDEN	13
3.1 Beleidskader	13
3.2 Toets	13
3.2.1 Inleiding	13
3.2.2 Beëindiging bedrijfsactiviteiten	13
3.2.3 Milieuhygiënische aanvaardbaarheid woonbestemming	13
3.2.4 Goed woon- en leefklimaat	14
3.2.5 Voldaan aan bepaalde in Wet geluidhinder	14
3.2.6 Geen aantasting flora en/of fauna	14
3.2.7 Geen onevenredige aantasting stedenbouwkundig beeld	14
3.2.8 Geen onevenredige aantasting belangen en bestemmingen omgeving	14
3.2.9 Toevoeging woning past binnen gemeentelijk woningbouwprogramma	14
3.2.10 Bouwen met in acht name gemeentelijk waterhuishoudkundig beleid	14
3.2.11 Van toepassing verklaring regels	14
3.3 Conclusie	15
4. BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Nationale omgevingsvisie	16
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2 Provinciaal beleid	17
4.2.1 Brabantse omgevingsvisie	17
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18

4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	20
4.3.2	Landelijke klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	21
4.3.3	Woonvisie 2018-2030	22
4.3.4	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	23
4.3.5	Beleidsnota Omdenken in Cranendonck	23
5.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
5.1	Bodem	26
5.1.1	Beleidskader	26
5.1.2	Toets	26
5.2	Water	27
5.2.1	Inleiding	27
5.2.2	Beleidskader	27
5.2.3	Toets	30
5.3	Cultuurhistorie	30
5.3.1	Inleiding	30
5.3.2	Beleidskader	31
5.3.3	Toets	31
5.4	Archeologie	32
5.4.1	Inleiding	32
5.4.2	Beleidskader	32
5.4.3	Toets	32
5.5	Natuur	33
5.5.1	Beleidskader	33
5.5.2	Toets	34
5.5.3	Gebiedsbescherming	34
5.5.4	Stikstofdepositie	34
5.5.5	Soortenbescherming	34
5.6	Geluid	35
5.6.1	Beleidskader	35
5.6.2	Toets	35
5.6.3	Industrielawaai	35
5.7	Geur	36
5.7.1	Beleidskader	36
5.7.2	Toets	37
5.8	Gezondheid	38
5.8.1	Beleidskader	38
5.8.2	Toets	39
5.9	Bedrijven en milieuzonering	39
5.9.1	Beleidskader	39
5.9.2	Toets	39

5.10	Externe veiligheid	41
5.10.1	Beleidskader	41
5.10.2	Toets	42
5.11	Luchtkwaliteit	43
5.11.1	Beleidskader	43
5.11.2	Toets	44
5.12	MER	45
5.12.1	Inleiding	45
5.12.2	Beleidskader	45
5.12.3	Toets	46
5.13	Conclusie	46
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Toelichting op de verbeelding	47
6.3	Algemene toelichting op de regels	47
6.4	Toelichting op de bestemmingen	48
6.4.1	Tuin	48
6.4.2	Wonen	48
6.4.3	Waarde – Archeologie 4	48
7.	UITVOERBAARHEID	49
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
8.	PROCEDURE	50
8.1	Wettelijke procedure	50
8.2	Overleg	50
8.2.1	Inleiding	50
8.3	Zienswijzen	50

Bijlage:

1. Aeriusberekening
2. Bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor wijziging van de bestemming aan Hoevestraat 9 te Gastel, hierna het plangebied genoemd. Binnen het plangebied is. In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsbestemming voor een bedrijf in de milieucategorie 1 of 2. Beoogd wordt het plangebied her te bestemmen naar een woonbestemming. Hierbij wordt de bedrijfswoning bestemd naar een reguliere burgerwoning en wordt binnen het pand één woning toegevoegd. De woning wordt hiervoor verbouwd.

In artikel 23.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Budelschoot en Gastel' is voor de beoogde herbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan is opgesteld voor wijziging van de bestemming conform artikel 23.4 uit het vigerende bestemmingsplan. In dit wijzigingsplan is aangetoond dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan en het vigerende beleid en dat met deze herbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

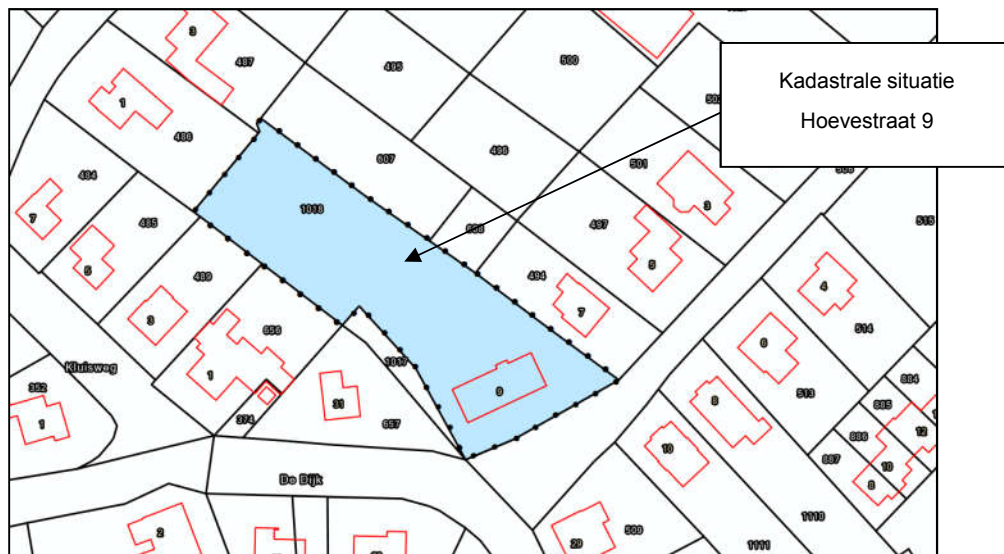
1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Gastel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op topografische kaart ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

Het plangebied is gelegen aan Hoevestraat 9 te Gastel. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 1018. Dit perceel heeft een omvang van 2.625 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.

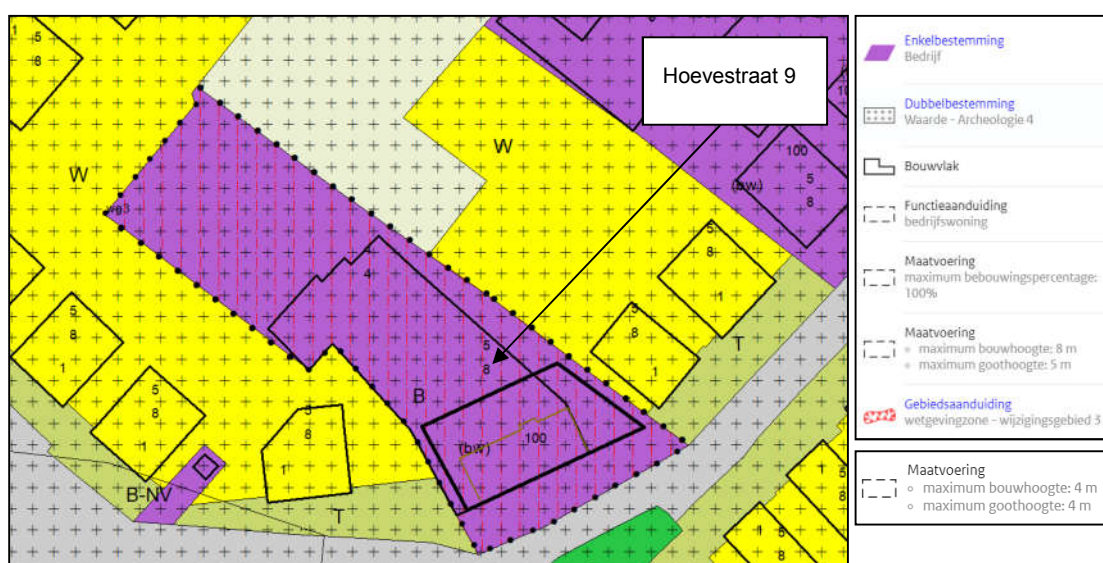


Figuur 2: Kadastraal belijning van het plangebied

1.3 Vigerende bestemming

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het plangebied is hiermee bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten binnen de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, al dan niet in combinatie met ondergeschikte productiegebonden detailhandel met bijbehorende groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het plangebied is voorzien van een bouwvlak, de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en maatvoerings-aanduidingen voor de toegestane bebouwing. Het hele plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

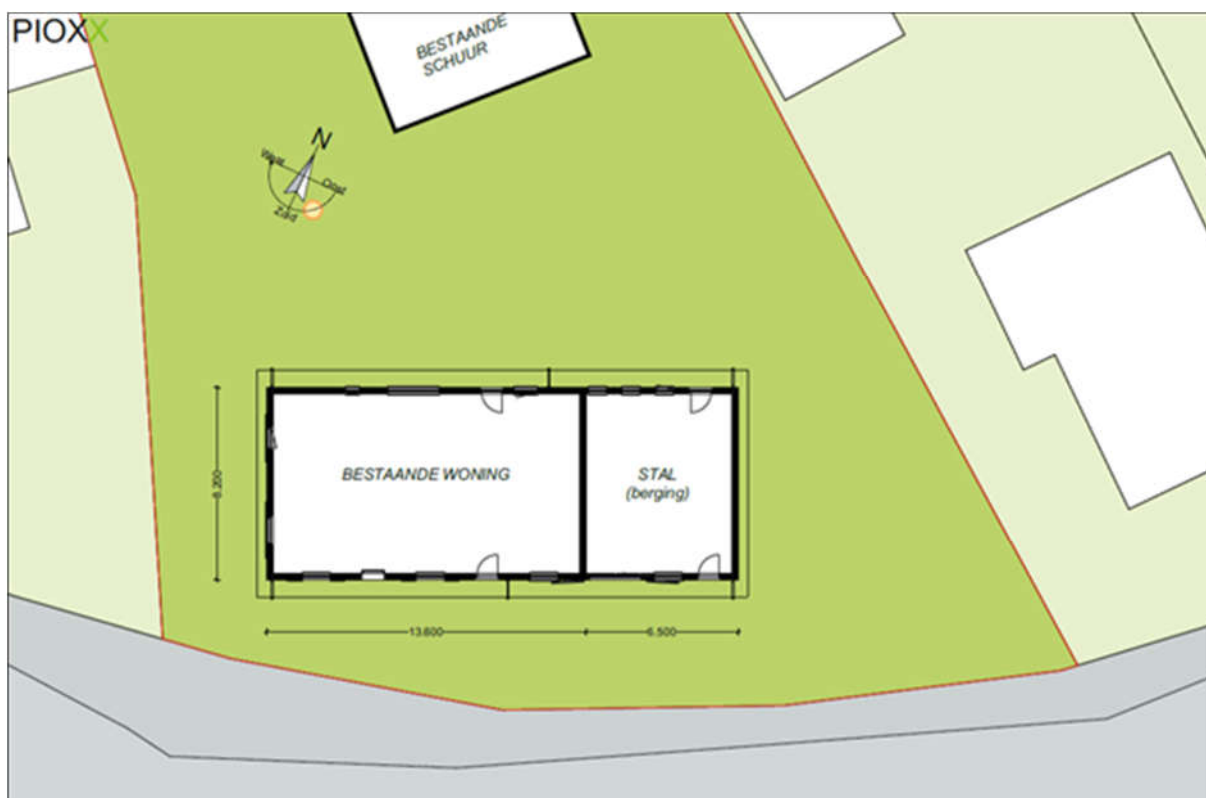


Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel', waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan Hoevestraat 9 is een ruime woning met voortuin aanwezig, bestaande uit een 'woon'- en een 'stal'-gedeelte. De woning is parallel aan de Hoevestraat gelegen. De woning is gelegen op een afstand van 3 meter tot de Hoevestraat aan de westzijde van de woning tot 6 meter aan de oostzijde van de woning. De woning is gelegen in de bocht van de Hoevestraat, waar de Hoevestraat aansluit op De Dijk. Het plangebied heeft een frontbreedte van circa 39 meter. Navolgende figuur geeft een plattegrond van de woning in de huidige situatie weer.



Figuur 4: Plattegrond van de woning in de huidige situatie

De inrit voor de bedrijfsbebouwing is gelegen ten oosten van de woning. De bedrijfsbebouwing was achter op het perceel gelegen, maar deze is grotendeels gesloopt. Er is in de huidige situatie nog een loods aanwezig met een omvang van 180 m². De bedrijfsgebouwen zijn al gesloopt in samenhang met deze wijzigingsprocedure. Navolgende figuren geven een beeld van de bebouwing aan Hoevestraat 9.



Figuur 5: Foto van de achterzijde van de woning in de huidige situatie



Figuur 7: Schets van de woning in de huidige en beoogde situatie



Figuur 8: Voorgevel woning in de huidige en beoogde situatie

Met deze herbestemming wordt een omvang van 100 m² toegestaan als bijgebouw bij een woning. De te behouden loods met een omvang van 180 m² blijft in gebruik als ruimte voor het hobbymatig stallen van dieren en het stallen van de benodigheden hiervoor zoals een grote zitmaaier, hooiopslag en dergelijke en opslag. Tevens betreft dit het bijgebouw bij de woning aan Hoevestraat 9. Een omvang van 80 m² valt hiermee onder het overgangsrecht en zal op termijn worden gesaneerd.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten aan de Hoevestraat. In de huidige situatie is een inrit aanwezig aan de westzijde van de woning. Deze inrit blijft behouden voor de woning aan Hoevestraat 9. De inrit aan de oostzijde van de woning blijft aanwezig als inrit voor de toe te voegen woning. Er is sprake van een verkeersveilige situatie en het verkeer gaat direct na het verlaten van het perceel op in het heersende verkeersbeeld.

2.3.2 Parkeren

Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein. Het perceel biedt daartoe ruimschoots de ruimte. Per woning dient sprake te zijn van tenminste twee parkeerplaatsen. Dit is verankerd in de regels van dit wijzigingsplan.

3. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

3.1 Beleidskader

In artikel 23.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Budelschoot en Gastel' is de navolgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en maximaal 2 woningen toe te staan, mits:

- 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;*
- b. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;*
- c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;*
- d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;*
- e. aangetoond is dat geen beschermde flora en/of fauna wordt aangetast;*
- f. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;*
- g. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;*
- h. de realisatie van de nieuwe woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;*
- i. de woningen worden gebouwd met inachtneming van het gemeentelijk waterhuishoudkundig beleid.*
- j. de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.”*

3.2 Toets

3.2.1 Inleiding

Met deze herbestemming wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.4 van het bestemmingsplan voor herbestemming van de bedrijfslocatie aan Hoevestraat 9 naar een woonbestemming, waarbij één woning wordt toegevoegd. In navolgende subparagrafen wordt deze herbestemming getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

3.2.2 Beëindiging bedrijfsactiviteiten

In sub a van artikel 23.4 is de voorwaarde opgenomen dat de niet-woonactiviteit is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet. Het plangebied is reeds langere tijd niet meer in gebruik voor een bedrijfsactiviteit en heringebruikname van de bedrijfsbebouwing is niet aannemelijk. De locatie is gelegen in de kom van Gastel. De belendende percelen zijn bestemd als woonbestemming. De bedrijfsactiviteit wordt niet meer voortgezet.

3.2.3 Milieuhygiënische aanvaardbaarheid woonbestemming

In sub b van artikel 23.4 is opgenomen dat het in gebruik nemen van het perceel voor wonen milieuhygiënisch aanvaardbaar dient te zijn. De bedrijfsactiviteit is reeds lange tijd gesaneerd. In deze toelichting blijkt uit hoofdstuk 5 dat in gebruik name van het plangebied voor de woonbestemming aanvaardbaar is in het kader van milieuhygiëne.

3.2.4 Goed woon- en leefklimaat

In sub c van artikel 23.4 is vastgelegd dat sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervan is sprake binnen het plangebied. Dit is aangetoond in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

3.2.5 Voldaan aan bepaalde in Wet geluidhinder

In sub d van artikel 23.4 is opgenomen dat voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Het plangebied is gelegen aan de Hoevestraat. Deze straat is akoestisch niet relevant gezien de lage verkeersintensiteit en maximum toegestane snelheid. Er wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

3.2.6 Geen aantasting flora en/of fauna

In sub e van artikel 23.4 is opgenomen dat aangetoond dient te worden dat geen beschermde flora en/of fauna waarden worden aangetast. De bedrijfslocatie is al lange tijd niet meer bedrijfsmatig in gebruik. De overblijvende bedrijfsbebouwing is gesloopt. De resterende bedrijfsbebouwing bestaat uit twee gebouwen die in gebruik zijn als bijgebouwen bij de woning aan Hoevestraat 9. Deze bebouwing is in goede staat en wordt geheel benut. Dit gebruik blijft ongewijzigd met deze herbestemming.

3.2.7 Geen onevenredige aantasting stedenbouwkundig beeld

In sub f van artikel 23.4 is opgenomen dat de herbestemming niet mag leiden tot onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd. Deze woning wordt in het stalgedeelte van de woning gerealiseerd. De toevoeging van deze woning leidt niet tot onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld.

3.2.8 Geen onevenredige aantasting belangen en bestemmingen omgeving

In sub g van artikel 23.4 is opgenomen dat de herbestemming niet mag leiden tot onevenredige aantasting van belangen en bestemmingen in de omgeving. De belendende percelen zijn bestemd als en in gebruik als woonbestemming. De herbestemming van het plangebied leidt niet tot aantasting van belangen en bestemmingen in de omgeving.

3.2.9 Toevoeging woning past binnen gemeentelijk woningbouwprogramma

In sub h van artikel 23.4 is opgenomen dat toevoeging van de woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. De gemeente Cranendonck heeft geoordeeld dat toevoeging van de woning binnen het plangebied past binnen het woningbouwprogramma.

3.2.10 Bouwen met in acht name gemeentelijk waterhuishoudkundig beleid

In sub i van artikel 23.4 is opgenomen dat de woning dient te worden gebouwd met in acht name van het gemeentelijk waterhuishoudkundig beleid. Dit is voor de woning binnen het plangebied toegelicht in hoofdstuk 5 van deze toelichting en verankerd in de regels van dit wijzigingsplan.

3.2.11 Van toepassing verklaring regels

In sub j van artikel 23.4 is opgenomen dat de regels voor 'Wonen' en 'Tuin' van overeenkomstige toepassing worden verklaard. Deze regels voor 'Wonen' en 'Tuin' zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'. Het perceel heeft een omvang van 2.625 m². De achter op het perceel

gelegen gronden zijn in gebruik als weiland voor het houden van hobby-vee. Deze gronden zijn bestemd als 'Agrarisch'. De regels uit het vigerende bestemmingsplan zijn hiervoor overgenomen.

3.3 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 23.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' voor wijziging van de bestemming 'Bedrijf' binnen plangebied naar de bestemming 'Wonen' met 'Tuin'. De overtollige bedrijfsbebouwing is gesloopt.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

4.1.1.1 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 vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar 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 zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

4.1.1.2 Toets

De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is het project te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. De ontwikkeling komt tegemoet aan de vraag naar woningen binnen de kern Gastel.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

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.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

4.1.2.2 Toets

Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd. Hiermee is dit wijzigingsplan niet ladderplichtig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse omgevingsvisie

4.2.1.1 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 termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal 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 dit 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.

4.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpunten in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

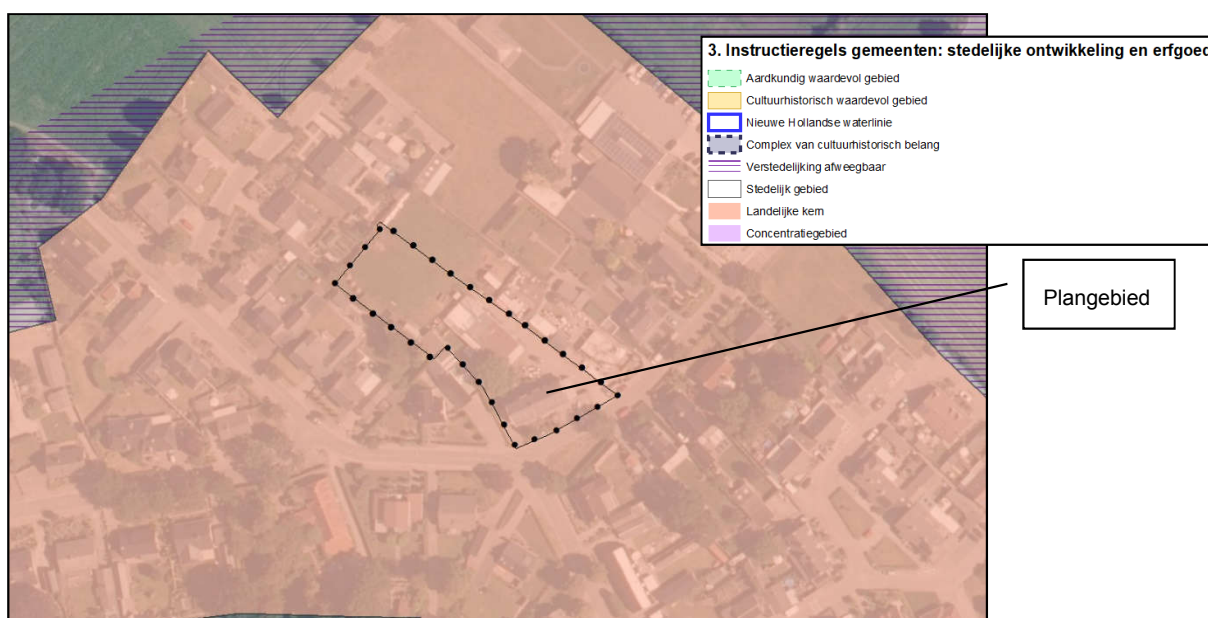
4.2.2.1 Inleiding

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 interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Beleidskader

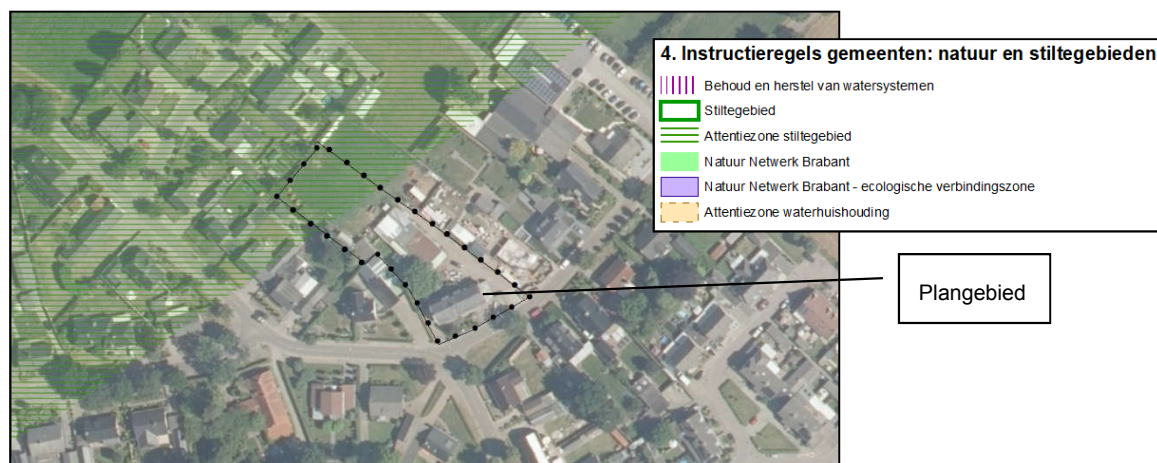
Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen een landelijke kern. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 9: Uitsnede van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' voor het plangebied en omgeving waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een landelijke kern

Een gedeelte van de kern Gastel, waaronder ook de achterzijde van het plangebied is aangeduid als 'attentiezone stiltegebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop een gedeelte van het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 10: Uitsnede van de kaart 'natuur- en stiltegebieden' voor het plangebied en omgeving waarop een gedeelte van het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een attentiegebied stiltegebied

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 gemaakt binnen regionaal overleg. In lid 2 van artikel 3.42 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.*

Regels voor attentiezone stiltegebied

Artikel 2.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft instructieregels voor ontwikkelingen in (attentiezone) stiltegebieden. Dit betreffen instructieregels voor de uitoefening van bevoegdheden door gemeente en gedeputeerde staten bij toepassing van de algemene plaatselijke verordening, het verlenen van de omgevingsvergunning milieu, de toepassing van maatwerkvoorschriften en de ontheffing in het kader van Wet luchtvaart.

4.2.2.3 Toets

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is gelegen binnen een landelijke kern. Er wordt één extra woning beoogd in samenhang met sanering van een bedrijfsbestemming. Deze ontwikkeling past binnen de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw en de regionale afspraken.

Deze ontwikkeling voldoet aan de in lid 2 van artikel 3.42 gestelde voorwaarden. Er is sprake van realisatie van één extra woning op een voormalige bedrijfslocatie. Er is sprake van een optimale invulling voor het gebruik van duurzame energie doordat dit verplicht is bij nieuwbouw in de gemeente Cranendonck, het plan houdt rekening met klimaatverandering en het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein. Dit plan betreft een optimale invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en het plan draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. Dit is nader toegelicht in deze toelichting.

Regels voor attentiezone stiltegebied

Binnen het plangebied wordt aan de voorzijde van het plangebied één woning toegevoegd in samenhang met sanering van een bedrijfsbestemming. De achterkant van het plangebied is gelegen in een attentiezone stiltegebied. Dit gedeelte van het perceel wordt bestemd als 'Agrarisch' ten behoeve van het houden van hobby-vee in een weiland. Deze activiteit past binnen deze attentiezone en leidt niet tot belemmeringen in het stiltegebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

4.3.1.1 Inleiding

De 'Strategische Visie' van de gemeente Cranendonck 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.

4.3.1.2 Beleidskader

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 over het aspect wonen 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'*.

4.3.1.3 Toets

Met de herbestemming van de bedrijfsbestemming binnen het plangebied naar een woonbestemming wordt een passend hergebruik voor een bestaande bedrijfswoning gerealiseerd, zijnde een burgerwoning. Daarbij wordt één woning toegevoegd. Deze ontwikkeling draagt bij aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal alsmede aan het rustieke karakter en de sociale cohesie (de binding met de gemeente en het wonen in de eigen kern). De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

4.3.2 Landelijke klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

4.3.2.1 Inleiding

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.

4.3.2.2 Beleidskader

De gemeenteraad heeft in haar Strategische Visie een sfeerimpressie gegeven over hoe Cranendonck er in 2024 uit zal zien:

“Cranendonck focust zich vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het ‘eigene’ van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervenueert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken. Voor wat betreft ‘wonen’ focust de gemeente zich op beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft.”

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.”

4.3.2.3 Toets

Het plangebied is gelegen binnen de kern Gastel en ziet toe op herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarbij wordt één woning toegevoegd. De ontwikkeling draagt

bij het behouden van de leefbaarheid in de kern Gastel en de beoogde herontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een rustieke fijne leefomgeving. De ontwikkeling past binnen de kaders van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

4.3.3 Woonvisie 2018-2030

4.3.3.1 Inleiding

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.

4.3.3.2 Beleidskader

De Woonvisie 2018-2030 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.

De centrale ambities voor de gemeente Cranendonck in de periode 2018-2030 zijn:

- 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.

4.3.3.3 Toets

Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd. De toevoeging van deze woning vindt plaats in samenhang met transformatie van bestaand vastgoed. De herontwikkeling van woonruimte vindt primair plaats in de directe nabijheid van voorzieningen. Bij realisatie van de woning wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid door de woning te voorzien van zonnepanelen. Deze herontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen zoals opgenomen in de Woonvisie.

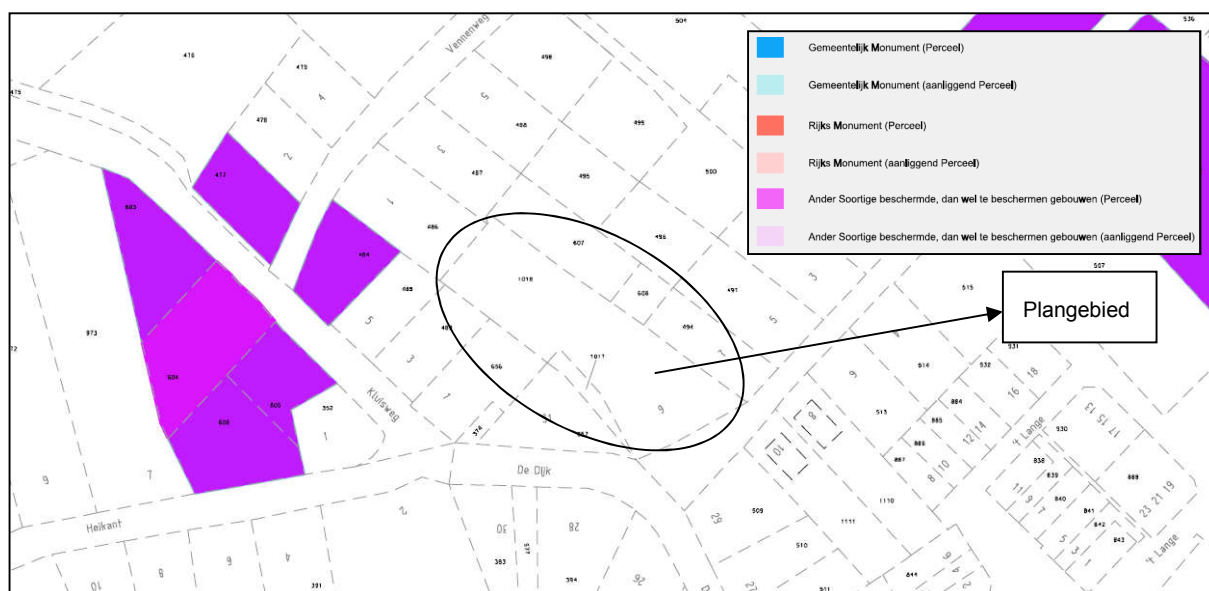
4.3.4 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

4.3.4.1 Beleidskader

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn.

4.3.4.2 Toets

Volgens de welstandskaat Budel-Gastel is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de welstandskaat Budel-Gastel, waarbij de ligging van het plangebied is aangegeven.



Figuur 11: Uitsnede welstandskaat Budel-Gastel met het plangebied aangeduid

Bij de beoogde herbestemming volgen geen extra randvoorwaarden op basis van het welstandsbeleid van de gemeente Cranendonck.

4.3.5 Beleidsnota Omdenken in Cranendonck

4.3.5.1 Inleiding

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.

4.3.5.2 *Beleidskader*

Met de beleidsnota 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 in 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.

De gemeente 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.

De navolgende kaders zijn een handzaam instrument om te komen tot uitvoering van bestaand beleid en de prioritering in de uitvoer van de woningbouw-, project-, en transformatieplannen in de gemeente Cranendonck:

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn
2. Ruimtelijke kwaliteit
3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand
4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen
5. Bijdrage aan sociale cohesie
6. Bijdrage aan duurzaamheid

4.3.5.3 *Toets*

Inleiding

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

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan toevoeging van woningen in de kern Gastel. Deze ontwikkeling ziet toe op toevoeging van één woning en past hiermee binnen de woningbehoefte op (middel) lange termijn.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Deze herbestemming geeft een impuls aan de kern Gastel. Een bedrijfsbestemming in de kern Gastel wordt herbestemd naar een woonbestemming, waarmee ruimtelijke kwaliteit behaald wordt.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Er vindt een transformatie plaats binnen het plangebied door sanering van een bedrijfslocatie die niet meer als zodanig in gebruik is. Leegstand in de kern Gastel wordt hiermee voorkomen.

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

Middels dit initiatief kan een bijdrage geleverd worden aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Door een woning te realiseren in de kleine kern Gastel wordt een bijdrage geleverd aan sociale cohesie en een levendige dorpskern.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De toe te voegen woning dient aan de wettelijke vereisten te voldoen. De toe te voegen woning wordt voorzien van zonnepanelen. Daarnaast gelden voor nieuwe bouw strengere voorwaarden aan isolatie van de woning dan bij de huidige woning het geval is. Bij het aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het aspect duurzaamheid nader uitgewerkt.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodem

5.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan 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.

5.1.2 Toets

Binnen het plangebied is bij sanering van het auto(onderdelen)bedrijf in het verleden een bodemonderzoek uitgevoerd op last van de provincie Noord Brabant. Sinds uitvoering van het onderzoek hebben geen activiteiten plaatsgevonden die kunnen leiden tot verontreiniging van de bodem. Er zijn geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd.

In het kader van deze herbestemming zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het rapport behorende bij deze onderzoeken, uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek, d.d. 2 november 2021 met projectnummers B21.8304 & B21.8304NO behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen .

De onderzoeken zijn in twee fasen uitgevoerd. In fase 1 (september 2021) zijn de verkennende onderzoeken uitgevoerd (incl. historisch onderzoek) en in fase 2 (oktober 2021) is een nader grondonderzoek naar zware metalen uitgevoerd. Voorliggende rapportage betreft de resultaten, conclusies en aanbevelingen van zowel de verkennende onderzoeken (fase 1) als het nader onderzoek (fase 2).

De diverse verkennende onderzoeken (fase 1) zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging en toekomstige herontwikkeling van de onderzoekslocatie, en het nader onderzoek (fase 2) is direct aanvullend uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van fase 1. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de normen NEN 5725:2017, de NEN 5740/A1:2016, de NEN 5707:2015/C2:2017 en conform de NTA 5755:2010.

Het doel van de diverse onderzoeken is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) op de onderzoekslocatie en bepalen of er bezwaren bestaan tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en toekomstige herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het verkennende onderzoeken (sterke grondverontreiniging met zware metalen in de boven- en ondergrond) is in de fase 2 een nader onderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek heeft tot doel om de sterke grondverontreiniging met zware metalen in de boven- en ondergrond nader te onderzoeken en (indien noodzakelijk) de omvang en spoedeisendheid van de sterke grondverontreiniging met zware metalen te bepalen.

Verontreinigingssituatie

Met de uitgevoerde onderzoeken is algemene bodemkwaliteit (inclusief asbest) en de verontreinigingssituatie met betrekking tot zware metalen (incl. arseen) in de grond ter plaatse van de Hoevestraat 9 te Gastel, binnen de onderzoeksgrenzen, in voldoende mate in beeld gebracht. Opgemerkt wordt dat de verontreiniging met diverse zware metalen (incl. arseen) buiten de onderzoekslocatie, ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van onderhavige onderzoekslocatie niet volledig is afgeperkt. Naar verwachting is hier sprake van een grensoverschrijdend geval aangezien bekend is dat ter plaatse van de openbare ruimte ook sterk verhoogde gehalten voor zware metalen voor kunnen komen als gevolg van de zinkassen in het gebied. De aangetroffen verontreinigingen zijn, gezien de historie van het terrein, ontstaan voor 1987, waardoor geen sprake is van Zorgplicht.

Aanbevelingen

Voor de voorgenomen bestemmingswijziging en toekomstige herontwikkeling zijn sanerende maatregelen noodzakelijk met betrekking tot de sterk verhoogde gehalten met diverse zware metalen (arseen, koper, lood, nikkel en zink) in de boven- en ondergrond in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging en toekomstige herontwikkeling. Alle sanerende maatregelen dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg" en SIKB 7000 "Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem". Voorgesteld wordt een BUS-melding de Kempen op te stellen, waarbij uitgegaan wordt van volledige ontgraving, en deze in te dienen bij het bevoegd gezag.

Sanering van de bodem wordt momenteel volgens de richtlijnen uitgevoerd. De vergunning voor (ver)bouw kan slechts worden verleend indien is aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.2 Water

5.2.1 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. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

5.2.2 Beleidskader

5.2.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door

maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.2.2.2 *Keur Waterschap De Dommel 2015*

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.

5.2.2.3 *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 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 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

5.2.2.4 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan*

Inleiding

In het uitgebreid 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 visie op afvalwater betreft: De gemeente Cranendonck 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. Met het waterschap streeft de gemeente naar 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 staan 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 gezondheidsimpact 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 bodembuffers en het voorkomen van onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur en natuurwaarden.

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 Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hier in belangrijke mate aan bij. Verstandige keuzes voor beide systemen 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 waterbewustwording 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.

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied	Inbreiding woongebied en wijziging van verhard oppervlak	Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom	Nieuwbouw en uitbouw bebouwing buiten de bebouwde kom	Uitbreiding bedrijventerrein	Rioolvervanging, herstructurering, wegrenovatatie
Type gebied	Nieuw	Bestaand	Bestaand	Nieuw	Nieuw	Bestaand
Ontharden						Minimaal 10%
Ontwerp hemelwaterafvoer	Bui08 (19,80 mm in 1 uur)					
Toename verhard oppervlak	minder dan 200 m ²		15 mm per m ²	15 mm per m ²		
	meer dan 200 m ²		30 mm per m ²	30 mm per m ²		
	minder dan 2000 m ²	30 mm per m ²			30 mm per m ²	60 mm per m ²
	meer dan 2000 m ²	60 mm per m ²			60 mm per m ²	60 mm per m ²
						Maatwerk
						Maatwerk

Tabel : Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

5.2.3 Toets

5.2.3.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Er volgen een voorwaarden voor deze herbestemming uit de Keur.

5.2.3.2 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het plangebied is sprake van toevoeging van één woning en sanering van een bedrijfsbestemming, waarbij een omvang van meer dan 100 m² aan bedrijfsbebouwing is gesloopt. Per saldo is er binnen het plangebied sprake van een forse afname van verhard oppervlak. Het ontwerp voor de hemelwater afvoer dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in tabel 1. Dit is een voorwaarde die aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is verbonden.

5.2.3.3 Wateraspecten binnen het plangebied

Binnen het plangebied vindt een afname van verharding plaats. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De bodem bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De kern Gastel is hoog gelegen en er sprake van een lage GHG. De gronden zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater.

5.2.3.4 Conclusie

Er is sprake van een afname van het verhard oppervlak. De grond is geschikt voor hemelwaterinfiltratie. Wat de exacte omvang van het verhard oppervlak wordt is gedurende deze wijzigingsprocedure nog niet duidelijk. De wijze van infiltreren wordt in de omgevingsvergunning voor bouwen nader uitgewerkt. In de regels van dit wijzigingsplan is verankerd dat bij realisatie van het bouwplan zorg gedragen dient te zijn voor realisatie van hemelwaterberging met een omvang van 15 mm per m² verhard oppervlak tot een toename van 200 m². Bij een toename van meer dan 200 m² geldt een bergingsopgave van 30 mm per m² verhard oppervlak. Het perceel biedt daarvoor ruimschoots de ruimte.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij

niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

5.3.2 Beleidskader

5.3.2.1 Erfgoedverordening Cranendonck 2017

De gemeente heeft op 7 maart 2017 de Erfgoedverordening Cranendonck vastgesteld. De erfgoedverordening levert een bijdrage aan het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente en het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie. Deze Erfgoedverordening kent de volgende onderdelen: gemeentelijk erfgoedregister; aanwijzing van beschermde gemeentelijke cultuurgoederen en verzamelingen; aanwijzing en bescherming gemeentelijk monument; advies omgevingsvergunning rijksmonument; gemeentelijke stads- en dorpsgezichten; handhaving en toezicht alsmede archeologie. De gemeente Cranendonck heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarop de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente afleesbaar zijn.

5.3.3 Toets

5.3.3.1 Omgeving

Kenschets van de omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern Gastel. Gastel is een kapelgehucht, dat ontstond als onderdeel van de krans van dorpen rond het centraal gelegen Budel. Gastel ligt op de hoger gelegen gronden tussen het beekdal van de Buulder Aa in het oosten en de Groote Heide in het westen. In tegenstelling tot veel van de voormalige gehuchten, die als bebouwingslinten aan het bebouwd gebied van Budel zijn vastgegroeid, heeft Gastel zich ontwikkeld tot een zelfstandige dorpskern, die dankzij het tussengelegen beekdal van de Buulder Aa nog los ligt van Budel.

Gastel kan landschappelijke gezien omschreven worden als een klein dorp met een gevarieerde lintbebouwing langs de oorspronkelijke wegen, grenzend aan open akkers en weidegronden. De historische kern van Gastel bevindt zich rond het Sint Cornelisplein, waar aan het eind van de 15e eeuw al een kapel stond. Het dorp groeide vanuit de centraal gelegen driehoekige pleinruimte langs de uitwaaiende dorpslinten: in eerste instantie met name langs De Dijk, de Heikant en de Hoogstraat, later ook langs de Bergsestraat, de Grensweg en het Gravenkasteel. Door de verdichting van bebouwing langs deze wegen werd het gehucht Heikant, dat eerder op enige afstand van Gastel lag, opgenomen in de dorpskern. In de 20e eeuw groeide Gastel geleidelijk uit langs de bestaande wegen, waarbij de lintstructuur behouden bleef. Karakteristiek voor het huidige ruimtelijk beeld is de vrijstaande bebouwing op brede kavels langs de linten. De ruimtelijke karakteristiek van het dorp is in de tweede helft van de 20e eeuw veranderd. Met name aan het begin van de uitvalswegen is de oorspronkelijke bebouwing vermengd met bebouwing van recentere datum. Hoewel grootschalige planmatige ontwikkelingen uitbleven, zijn aan de noordzijde van het dorp - op het voormalige akkergebied tussen De Dijk, de Heistraat en de Vennenweg - planmatig woningen gerealiseerd. Tevens is aan de noordoostzijde van het dorp de woonbuurt 'Vennenweg' gerealiseerd. De open plekken langs de dorpslinten zijn in de loop van de 20e eeuw substantieel opgevuld met naoorlogse nieuwbouw, waardoor sprake is van een mix van bouwstijlen en een afwisseling tussen historische en recente bebouwing. Het oorspronkelijke dorpskarakter is langs delen van de wegen nog voelbaar, met name door de aanwezigheid van een aantal voor de streek

kenmerkende langgevelboerderijen. Het Sint Cornelisplein, waar een deel van de historische wegen samenkomt en waar de Sint Corneliuskapel staat, vormt nog altijd het hart van het dorp Gastel.

Cultuurhistorische waarden in de omgeving

Binnen de kern Gastel zijn slechts wegen aangeduid op de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Cranendonck. Realisatie van de woning binnen het plangebied leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van deze wegen.

Cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De beoogde herbestemming van het plangebied van een bedrijfslocatie naar een woonbestemming leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.4 Archeologie

5.4.1 Inleiding

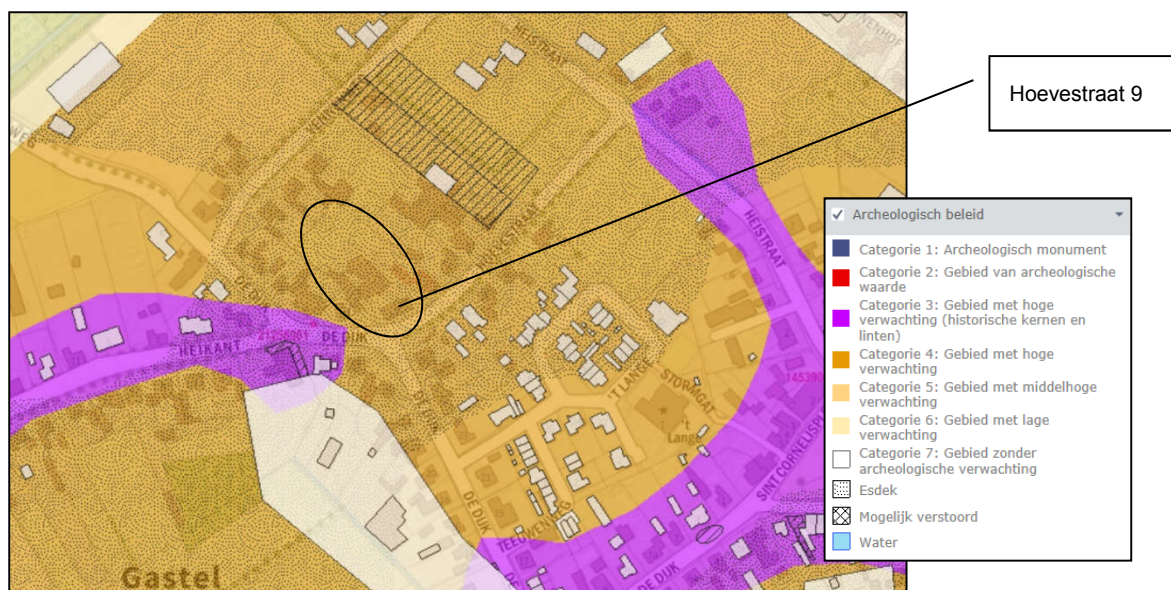
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.4.2 Beleidskader

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening gezamenlijk een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten.

5.4.3 Toets

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de Archeologiekaart aangeduid als een locatie in een categorie 4-gebied. Dit is een gebied dat een hoge archeologische verwachtingswaarde kent. Binnen het plangebied wordt een bestaand bedrijfsterrein geheel herbestemd. Een gedeelte van de bedrijfsbebouwing is gesloopt en binnen de woning wordt in het lint een nieuwe woning toegevoegd. Bij bouw van dit terrein is de grond geheel geroerd. Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van archeologische waarden.

Indien tijdens de bouw van de woning alsnog archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Cranendonck, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.5 Natuur

5.5.1 Beleidskader

5.5.1.1 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 middels de Wet natuurbescherming.

5.5.1.2 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. 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.

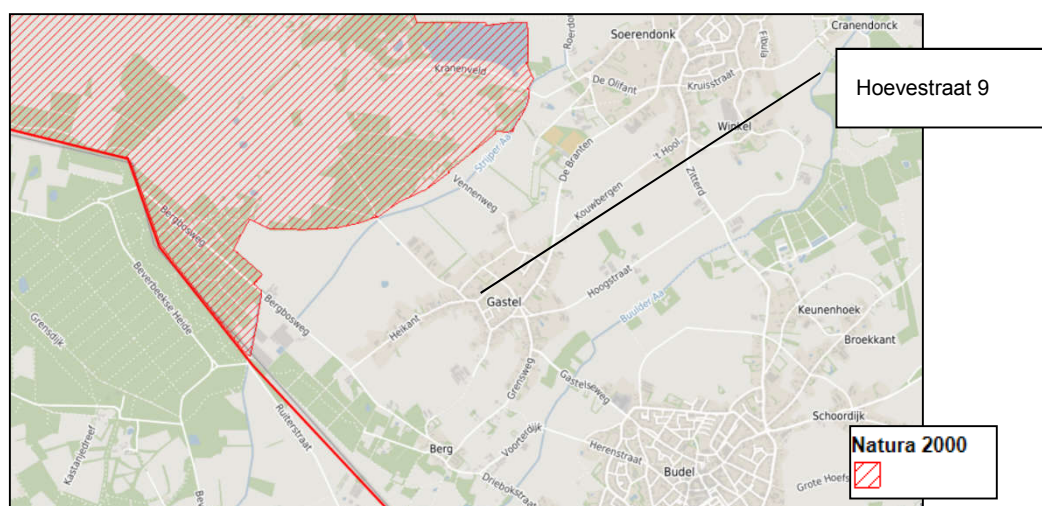
5.5.1.3 Soortenbescherming

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.

5.5.2 Toets

5.5.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Gastel. Ten noorden en westen van de kern Gastel is het Natura-2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 930 meter ten noorden van het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van ligging van het plangebied en de kern Gastel ten opzichte van het Natura-2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden rondom Gastel

De beoogde herbestemming binnen van het plangebied is door de afstand tot het Natura-2000 gebied en de dermate kleine impact van het plan geen bezwaar. Een bestaande binnenstedelijke bedrijfslocatie wordt herbestemd naar een woningbouwlocatie, waarbij één woning wordt toegevoegd.

5.5.4 Stikstofdepositie

Met Aerius Calculator is de stikstofdepositie bepaald ten opzichte van Natura-2000 gebied om te bepalen of de ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura-2000 gebied. Deze berekening behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit de resultaten blijkt dat de toename van stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt. Met de beoogde ontwikkeling vindt geen significant negatief effect op het Natura-2000 gebied plaats.

5.5.5 Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als bedrijfsterrein. De overtollige bebouwing is voor aanvang deze wijzigingsprocedure gesloopt. Een resterende bestaande loods en een bijgebouw binnen het plangebied worden herbenut als bijgebouw bij de woning aan Hoevestraat 9. Er wordt een nieuwe woning toegevoegd binnen en aansluitend aan het bestaande bouwvolume aan de weg.

Deze woning is in de huidige situatie geheel in gebruik voor een woonfunctie. Niet aannemelijk is dat de ontwikkeling leidt tot aantasting van flora en fauna waarden.

5.6 Geluid

5.6.1 Beleidskader

5.6.1.1 *Wegverkeerslawaaai*

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai 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.

4.7.1.2 *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. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

5.6.2 Toets

5.6.2.1 *Wegverkeerslawaaai*

Binnen het plangebied wordt een woning gerealiseerd. Deze woning wordt gesitueerd aan Hoevestraat 9, tussen de bestaande woning aan Hoevestraat 9 en de woning aan Hoevestraat 7 op het belendende perceel. De Hoevestraat is akoestisch niet relevant. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6.2.2 *Industrielawaai*

Binnen het plangebied wordt de bedrijfsbestemming gesaneerd. Binnen het plangebied vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. In de kom van Gastel zijn nog enkele andere bedrijfsbestemmingen gelegen. Op deze bedrijfslocaties zijn slechts bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Aan De Dijk 28 is een kleinschalig grondverzetbedrijf gelegen. Normaliter is een grondverzet bedrijf een categorie-3 bedrijf, waarvoor een aan te houden afstand van tenminste 50 meter geldt in het kader van geluid. De woning aan Hoevestraat 9 is gelegen op een afstand van circa 25 meter tot de bedrijfswoning aan De Dijk 28. De afstand van de bedrijfsactiviteiten tot de woning aan Hoevestraat 9 bedraagt 75 meter. Op grond van het bestemmingsplan is een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het grondverzet bedrijf is in 2013 gevestigd op deze locatie en de bedrijfsbestemming heeft een omvang van 2.590 m². Het bestemmingsplan waarin de bedrijfsactiviteiten bestemd zijn is vastgesteld in 2018. Rondom de bedrijfsbestemming aan De Dijk 28 zijn aan alle zijden woonbestemmingen gelegen. De bedrijfsbestemming heeft een relatief kleine omvang en op het perceel zijn aan de voorzijde de bedrijfswoning met achtergelegen tuin gelegen. Daarachter is het bedrijf in gebruik voor de bedrijfsvoering. De toe te voegen woning binnen het plangebied is meer dan 30 meter tot deze bedrijfsbestemmingen gelegen. Nader onderzoek is voor deze herbestemming niet noodzakelijk. Niet aannemelijk is dat

er geen goed woon- en leefklimaat aanwezig is in het kader van industrielawaai. Dit is eveneens nader toegelicht in paragraaf 5.9 van deze toelichting.

5.7 Geur

5.7.1 Beleidskader

5.7.1.1 *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan: 1.200 vleesrunderen, 2.000 schapen of geiten, 3.750 gespeende biggen, 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee), 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee), 100 paarden, 50 overige landbouwhuisdieren, 750 zeugen, 2.000 vleesvarkens, 40.000 stuks pluimvee. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

5.7.1.2 *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 ouE/m³ binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Het is middels een verordening mogelijk maatwerk per gebied, waarmee oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

5.7.1.3 *Gemeentelijk beleidskader*

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en een evaluatie van deze gebiedsvisie opgesteld. Deze stelt een norm van 1 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 ouE/m³ en 3 ouE/m³. Hiermee geldt voor het plangebied, gelegen in de kern Gastel, een norm van 3 ouE/m³.

5.7.1.4 *Voorgrondbelasting*

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel 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.

5.7.1.5 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.

5.7.2 Toets

5.7.2.1 Voorgrondbelasting

Herbestemming van het plangebied en de toevoeging van de beoogde woning mag toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van nabij het plangebied gelegen veehouderijen niet belemmeren. In de omgeving van het plangebied zijn binnen een afstand van 300 meter tot het plangebied vier veehouderijen gelegen. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Gastel, tussen reeds aanwezige woonbestemmingen. In alle gevallen liggen er woningen dicht bij deze veehouderijen dan de toe te voegen woning binnen het plangebied. Gezien de afstand van deze veehouderij tot het plangebied is de voorgrondbelasting niet maatgevend.

5.7.2.2 Achtergrondbelasting

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



Figuur 14: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting voor de kern Gastel waarop de ligging van het plangebied indicatief is aangeduid

Binnen het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 ouE/m³. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. De herbestemming van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Het plangebied is gelegen in het kom van Gastel. De herbestemming van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.1 Endotoxinen

Inleiding

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, 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. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m^3 aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m^3 niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleidskader endotoxinen

De gemeente Cranendonck heeft geen gemeentelijk beleid vastgesteld ten aanzien van aanwezige endotoxine contouren binnen de gemeente.

5.8.1.2 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.

5.8.1.3 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's 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. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. 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.

5.8.2 Toets

5.8.2.1 Endotoxinen

Het plangebied is gelegen in de kom van Gastel. Er zijn geen veehouderijbedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied. Er zijn geen endotoxinen contouren gelegen over het plangebied en is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van endotoxinen.

5.8.2.2 Geitenhouderijen

Binnen de gemeente Cranendonck zijn geen geitenhouderijen gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van twee kilometer tot een geitenhouderij.

5.8.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden toegepast. Het plangebied is gelegen in de kom van Gastel, tussen woonbestemmingen. Dit aspect is niet aan de orde bij deze herbestemming.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 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'.

5.9.2 Toets

5.9.2.1 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Inleiding

Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen binnen een rustige woonwijk. Het plangebied is gelegen binnen de kom van Gastel. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijfsbestemmingen/bedrijven gelegen.

Hoevestraat 1

Aan Hoevestraat 1 is een autoservice bedrijf gelegen. Op deze locatie is een bedrijf gelegen dat onderhoud en APK-keuringen verricht en auto's verkoopt. Dit betreft een categorie-2 bedrijf, waarvoor in een rustige woonwijk een maximaal aan te houden afstand van 30 meter geldt in het kader van geluid. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 36 meter tot de perceelsgrens aan Hoevestraat 1 en is hiermee buiten de aan te houden richtlijnafstand gelegen. Tussen het bedrijf en het plangebied zijn woonbestemmingen gelegen.

De Dijk 28

Aan De Dijk 28 is een kleinschalig grondverzetbedrijf gelegen. Normaliter is een grondverzet bedrijf een categorie-3 bedrijf, waarvoor een aan te houden afstand van tenminste 50 meter geldt in het kader van geluid. De woning aan Hoevestraat 9 is gelegen op een afstand van circa 25 meter tot de bedrijfswoning aan De Dijk 28. De afstand van de bedrijfsactiviteiten tot de woning aan Hoevestraat 9 bedraagt 75 meter. Op grond van het bestemmingsplan is een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het grondverzet bedrijf is in 2013 gevestigd op deze locatie en de bedrijfsbestemming heeft een omvang van 2.590 m². Het bestemmingsplan waarin de bedrijfsactiviteiten bestemd zijn is vastgesteld in 2018. Rondom de bedrijfsbestemming aan De Dijk 28 zijn aan alle zijden woonbestemmingen gelegen. De bedrijfsbestemming heeft een relatief kleine omvang en op het perceel zijn aan de voorzijde de bedrijfswoning met achtergelegen tuin gelegen. Daarachter is het bedrijf in gebruik voor de bedrijfsvoering. De inrit van het bedrijf is gelegen ten westen van de bedrijfswoning, op enige afstand van het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede waarop het bestemmingsplan, de luchtfoto en de kadastrale situatie is weergegeven voor het bedrijf aan De Dijk 28 en omgeving.



Figuur 15: Uitsnede bestemmingsplan omgeving De Dijk 28 en het plangebied met luchtfoto en kadastrale situatie

Voor de aan te houden richtlijnafstanden van het bedrijf kan gezien de feitelijke en bestemmingsplansituatie afgeweken worden van de aan te houden richtlijnafstanden. Met de herbestemming is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied door de nabijheid van het grondverzet bedrijf. De nieuwe woning wordt verder van het bedrijf gesitueerd dan bestaande woningen. Het bedrijf wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering door deze herbestemming.

Conclusie

Er is binnen het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van bedrijven en milieuzonering. Deze herbestemming leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor bedrijfsvoering van bedrijven die in de omgeving het plangebied gelegen zijn.

5.9.2.2 Bedrijf binnen het plangebied

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een bedrijfsbestemming gelegen. Met deze herbestemming wordt deze bedrijfsbestemming gesaneerd. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds eerder gesaneerd.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beleidskader

5.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

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), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.10.1.2 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.

5.10.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in 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. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Dit is opgenomen in navolgende tabel.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel : Tabel met verantwoordingsplicht groepsrisico's

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.10.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

5.10.1.5 Gemeentelijke beleidskader

De gemeente Cranendonck heeft de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld als gemeentelijk kader voor externe veiligheid. De gemeentelijke beleidsvisie geeft duidelijkheid aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente Cranendonck omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

5.10.2 Toets

5.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

Het plangebied is gelegen in de kern Gastel. In de kern Gastel en de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Het aspect inrichtingen vormt geen belemmering voor het plangebied.

5.10.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

Het plangebied is gelegen in de kern Gastel. Er is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen door de kern Gastel. Ook is het plangebied niet gelegen in een invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wegen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.

Transportleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied. Transportleidingen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.

Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

Er zijn vanuit luchtvaart geen belemmeringen voor herbestemmingen binnen de kern Gastel. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

Groepsrisico

De beoogde herbestemming wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichten van inrichtingen en transportroutes en de aard van de ontwikkeling is het plan niet van invloed op het groepsrisico

5.11 Luchtkwaliteit

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 Inleiding

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

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

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.11.1.2 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 het Nationaal Samenwerkingsprogramma 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.

5.11.1.3 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.

5.11.1.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). 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 PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden.

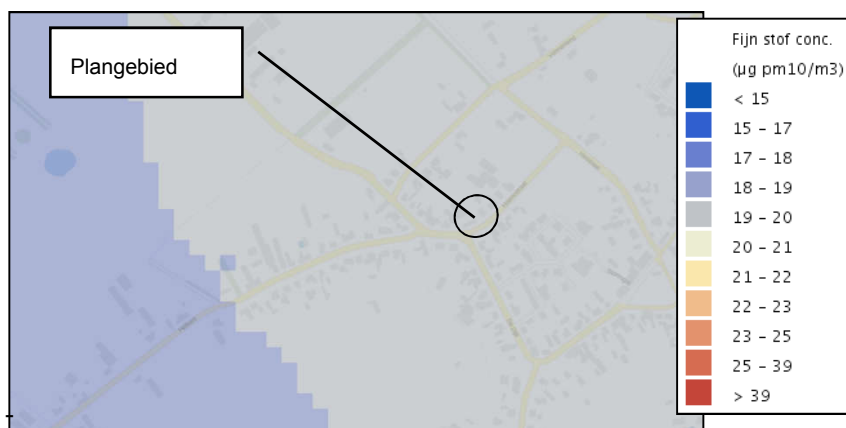
5.11.2 Toets

5.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

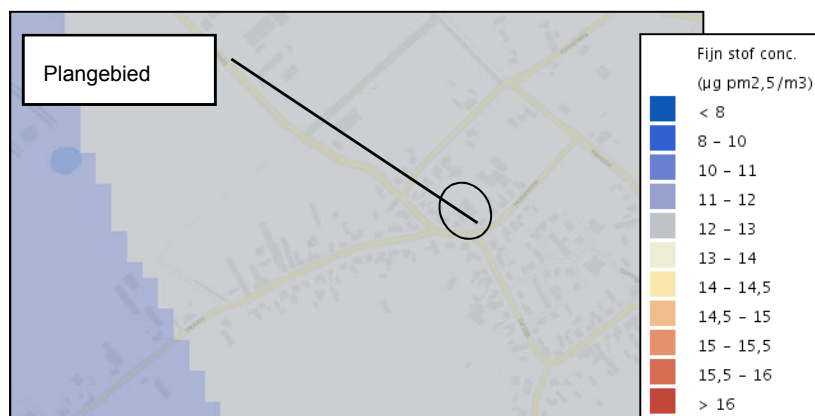
Met dit plan wordt één woning toegevoegd binnen het plangebied. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Er is geen sprake van substantiële verkeersaantrekkende werking door deze herbestemming. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de woning betreft overigens ook slechts personenautoverkeer.

5.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 19-20 $\mu g/m^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 12-13 $\mu g/m^3$. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.

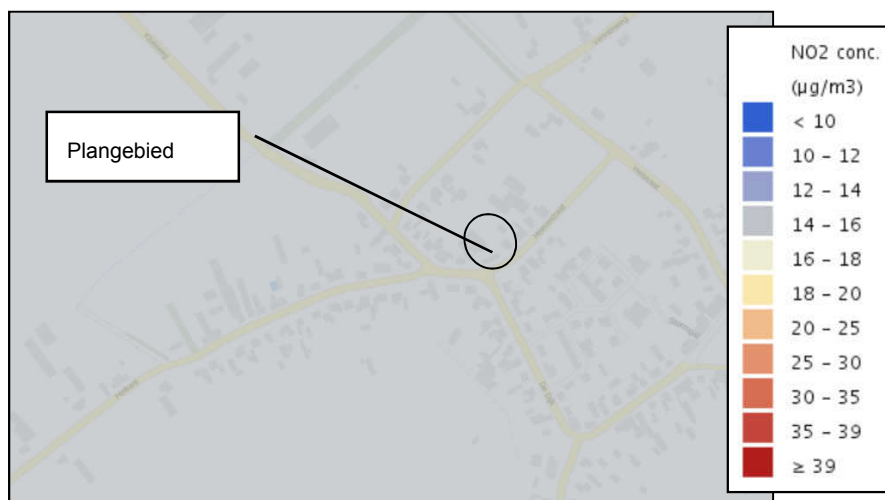


Figuur 16 : Fijnstof 2018 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied



Figuur 17: Fijnstof 2018 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 14-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Stikstofdioxide 2018 (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.11.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

De her te bestemmen woning en toe te voegen woning betreft geen gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit. Het besluit gevoelige bestemming is niet van toepassing op herbestemming van het plangebied.

5.12 MER

5.12.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

5.12.2 Beleidskader

5.12.2.1 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.

5.12.2.2 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 bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

5.12.2.3 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.

5.12.3 Toets

5.12.3.1 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.

5.12.3.2 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. De Raad van State heeft geoordeeld dat realisatie van enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

5.13 Conclusie

Toetsing aan milieu-/planologische aspecten laat zien dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft herontwikkeling van het plangebied.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een wijzigingsplan 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.

6.2 Toelichting op de 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, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch' zijn aangegeven. Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op de verbeelding is een plangrens en is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast zijn de navolgende maatvoeringsaanduidingen opgenomen: '

- 'maximum aantal woonheden' binnen het bouwvlak;
- 'maximum goot- en bouwhoogte' binnen het bouwvlak;
- 'maximum m² bijgebouwen' binnen de woonbestemming.

6.3 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 kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking 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 wijzigingsplan bevorderd. Met betrekking tot dit wijzigingsplan is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende woonpercelen. Het gebruik voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen is eveneens mogelijk. Aan de achterzijde van het plangebied is de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – 1' opgenomen om te verankeren dat hier geen bebouwing wordt opgericht.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water- en waterhuiskundige voorzieningen. In de regels zijn bouwregels opgenomen. Op de verbeelding is een bouwvlak met de maatoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen en is een maatvoeringsaanduiding voor maximaal toegestane goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor deze maatvoering is aangesloten bij de maximale goot- en bouwhoogte van de bestaande woning.

6.4.3 Waarde – Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit artikel is onverkort overgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Voor de herbestemming van het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt, waarna het plan of onderdelen van dit plan kunnen worden heroverwogen.

Voor publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is er een omgevingsdialoog uitgevoerd. Dit plan is toegelicht aan bewoners in de omgeving van het plangebied. Dit betreft bewoners van de locaties aan De Dijk 26, De Dijk 28, De Dijk 29, De Dijk 30, De Dijk 31, Hoevestraat 5, Hoevestraat 6, Hoevestraat 7, Hoevestraat 8, Hoevestraat 10. Tijdens deze dialoog zijn geen bezwaren tegen deze ontwikkeling naar voren gebracht. Een verslag van deze dialoog is verstrekt aan de gemeente Cranendonck en voor inzage beschikbaar.

8. PROCEDURE

8.1 Wettelijke procedure

De wijzigingsprocedure 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 wijzigingsprocedure als volgt:

- het ontwerpwijzigingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen;
- binnen acht weken na de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan stelt de het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast;
- de vaststelling van het wijzigingsplan wordt na de vaststelling bekend gemaakt.

8.2 Overleg

8.2.1 Inleiding

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 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.

Dit wijzigingsplan is aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. De stukken zijn voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De provincie heeft geen opmerkingen op het voorontwerpwijzigingsplan. Het waterschap heeft bij brief van 24 augustus 2021 met kenmerk Z65397/U135232 gereageerd op het voorontwerp. De reactie van het waterschap is verwerkt in de waterparagraaf.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 30 juni 2022 tot en met 11 augustus 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op dit plan. Het plan is ongewijzigd aan college aangeboden voor vaststelling.