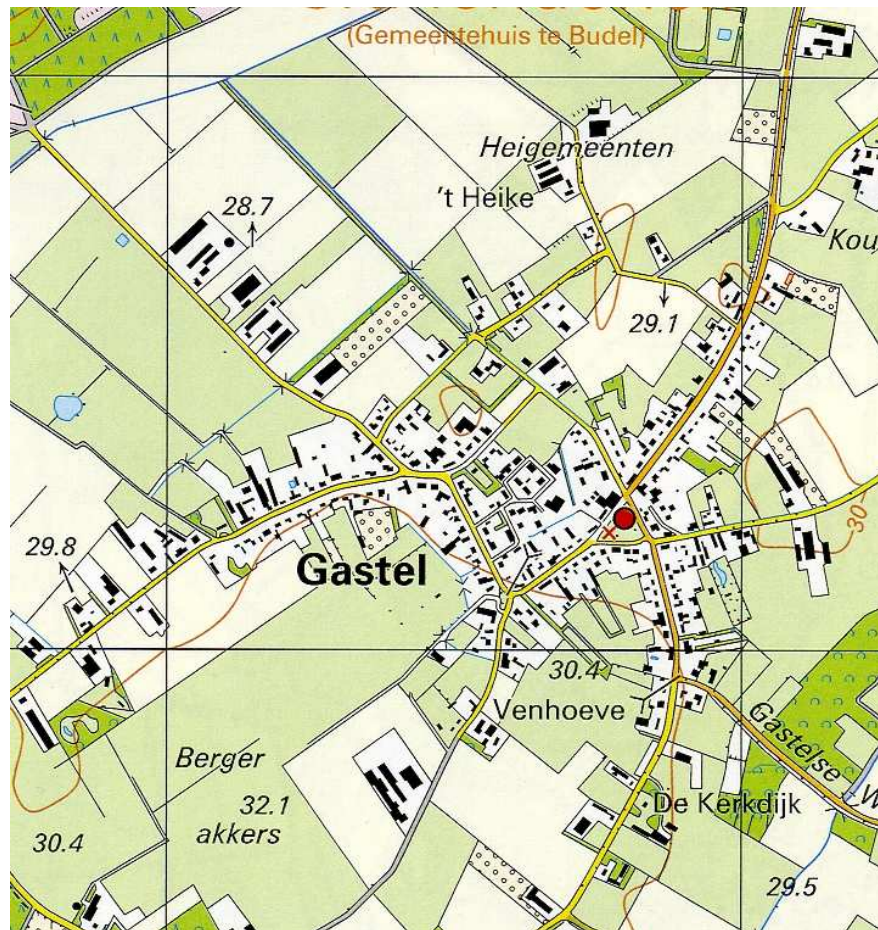


BESTEMMINGSPLAN KOM GASTEL

GEMEENTE CRANENDONCK



Gemeente Cranendonck Bestemmingsplan Kom Gastel

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlagen
- Plankaart schaal 1:1500

projectgegevens:
TOE02-CRA00100-01A
VOO02-CRA00100-01A
SVB02-CRA00100-01A
BYL02-CRA00100-01A
RAP02-CRA00100-01A
RAO01-CRA00095-01A
TEK02-CRA00100-01A
TEK02-CRA00100-02A
TEK02-CRA00100-03A
TEK02-CRA00100-04A
TEK02-CRA00100-05A
TEK02-CRA00100-06A

Rosmalen, juli 2008

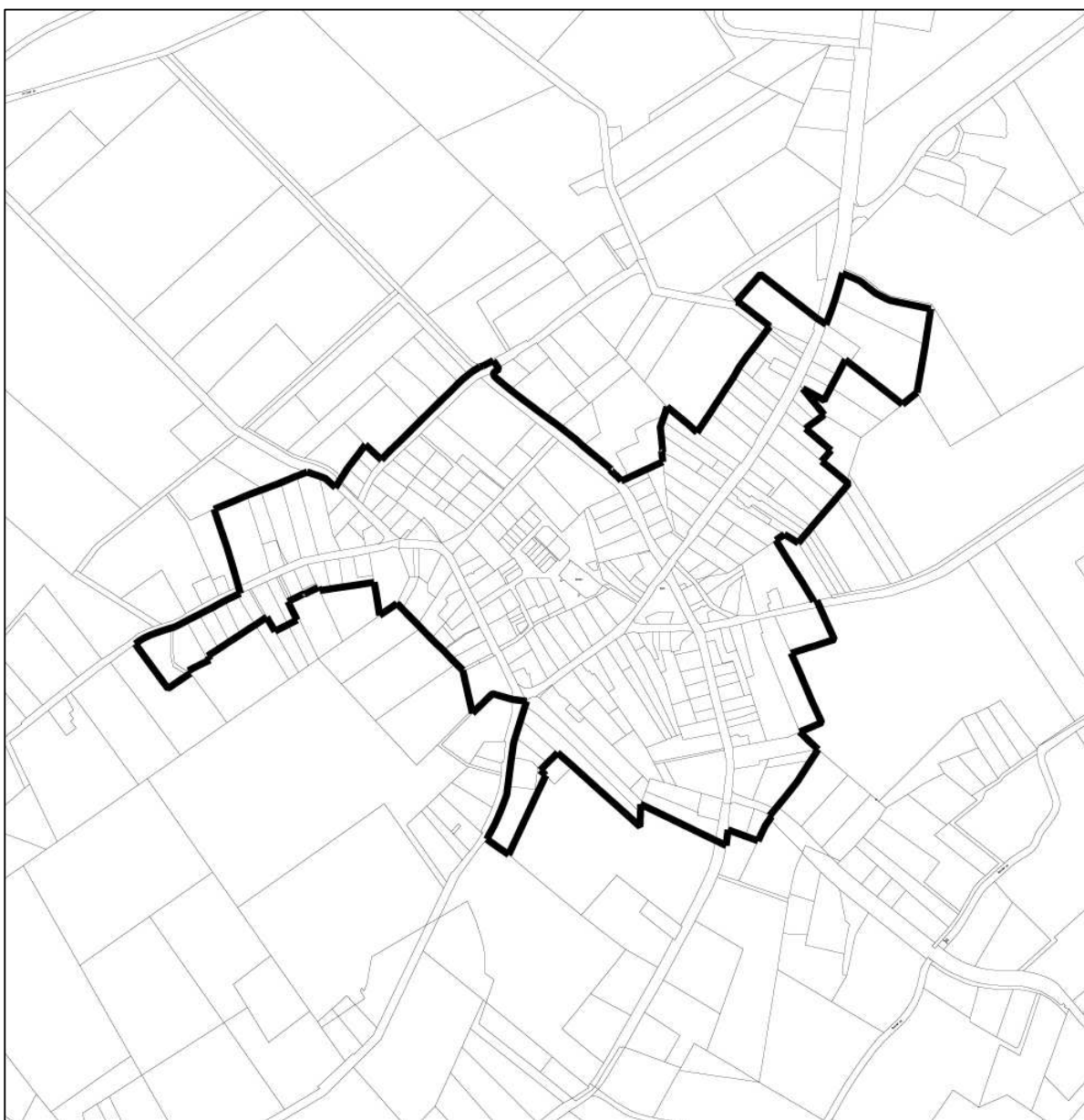
Vastgesteld: 1 juli 2008

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	1
2	BELEIDSANALYSE	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	5
3	ANALYSE EN WAARDERING	7
3.1	Functioneel-ruimtelijke analyse	7
3.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	10
4	ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED	13
4.1	Ontwikkelingslocaties	13
4.2	Relatie bestemmingsplan - welstandsnota	13
4.3	Programmatistische aspecten	14
5	PLANUITGANGSPUNTEN	15
5.1	Ruimtelijk	15
5.2	Functioneel	16
6	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	19
6.1	Relatie met de Wet geluidhinder	19
6.2	Bedrijvigheid	19
6.3	Luchtkwaliteit	20
6.4	Externe veiligheid	21
6.5	Bodemonderzoeken	21
6.6	Riolering en waterhuishouding	21
6.7	Flora en fauna	22
6.8	Archeologie	23
7	DE BESTEMMINGEN	25
7.1	Algemeen	25
7.2	Bestemmingen	25
8	PROCEDURES	29
8.1	Inspraak	29
8.2	Vooroverleg	43
8.3	Ambtshalve wijzigingen	48
8.4	Vaststelling	49

BIJLAGEN (BIJLAGEBOEK)

- Bijlage 1: Inventarisatiekaarten
- Bijlage 2a: Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs d.d. mei 2007, kenmerk RAO01-CRA00095-01A
- Bijlage 2b: Besluit hogere waarden
- Bijlage 3: Onderzoek flora en fauna, Croonen Adviseurs d.d. maart 2008, kenmerk RAP02-CRA00100-01A
- Bijlage 4: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase, Becker & Van de Graaf d.d. juli 2008
- Bijlage 5: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Gastel
- Bijlage 6: Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Kom Gastel



Begrenzing van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Cranendonck heeft zich de taak gesteld van nieuwe bestemmingsplannen op te stellen voor de kernen binnen de gemeente. Aanleiding voor het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is het samengaan van de gemeenten Maarheeze en Budel per 1 januari 1997 in de nieuwe gemeente Cranendonck. Hierdoor zijn er binnen de nieuwe gemeente verschil in soort en kwaliteit van bestemmingsregelingen ontstaan. Uit eigen onderzoek van de gemeente is gebleken dat vele van de circa 75 bestemmingsplannen zowel qua levensduur als inhoud sterk verouderd zijn, met als gevolg interpretatieproblemen, ongewenste ontwikkelingen en juridische problemen. Een gehele actualisering is daarom wenselijk.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding 'Het plangebied'. Het plangebied volgt de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied en omvat de bebouwde kom van Gastel. Kenmerkend voor de kern is de ruime opzet van de kern.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vi-geert een aantal bestemmingsplannen. In de hierna volgende tabel zijn deze bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de ge-meenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Gastel Kom	22-12-1998	06-07-1999
't Lange	15-11-1983	16-01-1985
Bestemmingsplan in Hoofdzaak	18-05-1961	16-05-1962

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. In de hoofdstukken 3 en 4 zijn de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied beschreven en de ontwikkelingen binnen het plangebied opgesomd.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de planuitgangspunten van het bestemmingsplan toegelicht.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 7 en 8 bevatten respectievelijk een uiteenzet-ting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 BELEIDSANALYSE

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Streekplan 'Brabant in Balans'

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Hoofdt-thema van dit beleidsstuk is zuinig ruimtegebruik. In 2006 heeft er een gedeeltelijke herziening plaatsgevonden van het Streekplan 'Brabant in Balans', onder de titel 'Partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant 2002'. Deze herziening is op 20 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt. Het Streekplan kent 'zorgvuldig ruimtegebruik' als belangrijkste streven. Dit moet gerealiseerd worden door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het gros van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe dat in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

2.1.2 Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

Op 7 december 2004 is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld. Het RSP vormt niet alleen een regionaal afsprakenkader over de ruimtelijke ordening van Zuid-oost-Brabant, het vormt als Uitwerkingsplan van het Streekplan tevens provinciaal beleid. Hiertoe is het RSP op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De gemeente Cranendonck en de kern Gastel vallen binnen de landelijke regio Heeze-Leende-Cranendonck. Sterke punten van deze regio zijn enerzijds de groene en recreatieve kwaliteiten, en anderzijds de ligging dichtbij de centrale stad Eindhoven.

Vanwege hun ligging, omvang en voorzieningenniveau worden de kernen Bergeijk, Bladel, Budel, Eersel, Oirschot en Reusel als hoofdkern gezien. In deze kernen is de laatste jaren een wat meer stedelijke ontwikkeling te zien. In het RSP zijn op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch gebied speerpunten van beleid opgesteld.

Voor de kern Gastel zijn onder meer de volgende speerpunten van belang:

- behoud van de hoge belevingswaarde van de landelijke regio;
- intensief en zuinig ruimtegebruik;
- woningbouw voor de eigen behoefte.

In het RSP is een kwantitatief bouwprogramma (woningbouw en bedrijven-terrein) opgesteld en is beleid geformuleerd om de kwaliteit te waarborgen.

De woningbouwbehoefte is opgesteld aan de hand van de 'Notitie woningbouwcijfers 2005-2010'. Voor de periode 2010-2020 is de meest actuele provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' gebruikt. De gemeenten in de landelijke regio's mogen bouwen voor migratiesaldo nul. Als gemeenten meer willen bouwen dan kan dat alleen op basis van een goed gefundeerd volkshuisvestingsplan of woonvisie.

Voor de gemeente Cranendonck wordt in de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose' uitgegaan van een bouwtaak van 310 woningen in de periode 2005-2010, 235 woningen in de periode 2010-2015 en 145 woningen in de periode 2015-2030. In totaal gaat de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose' uit van de bouw van 690 woningen. De totale inbreidingscapaciteit van de gemeente Cranendonck bedraagt circa 359 woningen. De totale uitbreidingscapaciteit omvat circa 582 woningen.

Daarnaast gelden enkele richtlijnen ten aanzien van de locatie waar deze woningen gebouwd kunnen worden:

- 50% moet in de bebouwde kom gebouwd worden.
- Onder bepaalde voorwaarden mag buiten de bebouwde kom worden uitgebreid.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het RSP beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.

2.1.3 Reconstructieplan Boven-Dommel

Het reconstructieplan Boven-Dommel is, na vaststelling door Provinciale Staten en het Rijk, in 2005 in werking getreden. Het reconstructieplan streeft ernaar de problemen in het landelijk gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken. Een belangrijk onderwerp daarbij is de zonering van de conflicterende functies intensieve veehouderij en natuur, landschap, recreatie en wonen. De integrale zonering geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen in extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. Verder zijn er richtlijnen opgenomen voor het aangeven van duurzame locaties intensieve veehouderij. Ook de begrenzingen van natte natuurparels en bijbehorende beschermingszones, inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden, beekherstelgebieden en de Regionale Natuur- en Landschapseenheden (RNLE) vallen onder de rechtstreekse doorwerking. Het reconstructieplan doet in principe geen uitspraken over ontwikkelingen in het stedelijk gebied. De kern Gastel grenst in het westen aan een RNLE en wordt verder omringd door extensiverings- en verwevingsgebied.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Gastel' betreft een juridisch-planologische regeling voor het bestaande stedelijk gebied van de kern en maakt geen uitbreidingen in het buitengebied mogelijk.

Voor de agrarische gronden die in het plangebied liggen, wordt omschakeling, uitbreiding en nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 StructuurvisiePlus/Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'

Het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening is verwoord in de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Het gemeentelijk beleid sluit in grote lijnen aan op het provinciaal beleid.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een StructuurvisiePlus opgesteld. Eind 2003 is de ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. Deze ruimtelijke visie is in oktober 2004 vastgesteld. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is de StructuurvisiePlus tegen het licht gehouden. 'Cranendonck op weg naar 2020' geeft een geactualiseerd ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente.

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie geldt voor alle kernen het streven naar vitale, levensloopbestendige kernen. De gemeente heeft als uitgangspunt dat in iedere kern, mits redelijkerwijs mogelijk, woningen gebouwd worden om tenminste de eigen bevolkingsgroei op te vangen. Er moeten woningtypen gebouwd worden die voldoen aan de marktvraag. Jongeren en senioren zijn daarbij belangrijke doelgroepen. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbestemming en intensivering gaat voor uitbreiding. Uitgangspunt is dat uitbreiding gebeurt op plekken waar de kwaliteiten van de directe omgeving van de kernen dit toelaten. Waardevolle kwaliteiten die in de verschillende kernen en in het omringende landschap aanwezig zijn, moeten zoveel mogelijk behouden worden.

3 ANALYSE EN WAARDERING

3.1 Functioneel-ruimtelijke analyse

3.1.1 Bebouwd gebied

De bebouwing in Gastel heeft overwegend een woonfunctie. De aanwezige voorzieningen en overige niet-woonfuncties liggen verspreid binnen de kern langs de oude bebouwingslinten.

Een deel van de niet-woonfuncties is aan te merken als aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid. Aan-huis-verbonden beroepen zijn overal in de woongebieden toegestaan, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank en dergelijke).

Op de bijgaande kaart 'Functies' zijn de volgende niet-woonfuncties aangegeven:

- (agrarische) bedrijven;
- detailhandel (dagelijkse/niet-dagelijkse goederen);
- horeca;
- maatschappelijke voorzieningen;
- dienstverlening.

Bedrijven

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt onderscheid gemaakt in bedrijven en agrarische bedrijven.

In Gastel zijn de bedrijven voornamelijk langs de oudere wegen gevestigd. Bij een aantal van de bedrijven komt naast de primaire (productie)functie detailhandel voor als ondergeschikte functie. De meeste bedrijven liggen langs de Gravenkasteel (onder andere een aannemer, een bedrijf voor bloemsierkunst met bijbehorende kassen, stoffeerderij, een bedrijf voor deuren, keukens en vloeren, een bedrijf voor schuifwanden en een verhuurbedrijf), de overige bedrijven liggen verspreid binnen de kern. Aan de Hoogstraat is een meubelwerkplaats gevestigd, aan De Dijk een bedrijf voor keukens en badkamers, een timmerbedrijf, een grondverzetbedrijf en een aannemer. Een autohandel, een herstellinrichting en een verhuurbedrijf voor toiletwagens liggen aan de Hoevestraat. Aan de Grensweg ligt een bedrijf voor rioolreiniging.

Het betreft met name lichte bedrijvigheid met daarbij behorende bedrijfswoningen. Menging van functies en lichte bedrijvigheid aan huis bepalen mede de sfeer van het dorp. De ligging van de bedrijven binnen het plangebied is geen probleem zolang deze wat betreft aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving.

In de directe omgeving, nabij de plangrenzen van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn direct verbonden met het buitengebied en de bijbehorende bebouwing aan de straat draagt bij aan de dorps sfeer binnen en rond het plangebied. Vooral de woonboerderijen bij deze bedrijven zijn sferbepalend voor de kern. Woonboerderijen zijn dan ook aan te merken als beeldbepalende gebouwen. Voor de woonboerderijen is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen. Ontwikkelingen worden niet voorzien.

Een tendens van toenemende schaalvergroting en strengere milieueisen heeft tot gevolg dat, op plekken waar agrarische bedrijven nabij en tussen woonbebouwing in liggen, functieverandering in zicht komt.

Daarnaast hebben de agrarische bedrijven, vanwege stankcirkels, invloed op mogelijke ontwikkelingen in de kom van Gastel.

Het bestemmingsplan kan het huidige gebruik niet tegengaan. Wel is aangegeven wat voor soort bedrijven er op welke locatie zijn toegestaan. De aard van deze bedrijvigheid zal te allen tijden afgestemd moeten zijn op de aangrenzende functie, in bijna alle gevallen de woonfunctie. Dit betekent in de praktijk dat bedrijven in de categorie 1 toelaatbaar zijn, met inachtneming van de indicatieve afstanden die in 'Bedrijven en milieuzonering' worden vermeld ten opzichte van een 'rustige woonwijk', ofwel woningen.

Menging van functies bepaalt mede de sfeer van het dorp. Daarom zijn in het voorliggende bestemmingsplan gebieden aangeduid met 'Woondoeleinden 2' waar bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Voorgesteld wordt deze mogelijkheden te bieden aan de randen van het dorp op de grotere (meestal oudere) percelen. Voor de overige aanwezige bedrijven is een regeling opgenomen die corrigerend werkt. Substantiële uitbreiding wordt hier om ruimtelijke en milieuhygiënische motieven niet aanvaardbaar geacht. Daarom is slechts een beperkte uitbreiding toegestaan van bedrijven die buiten de hiervoor bedoelde zones liggen, waarbij rekening wordt gehouden met een normale economische groei.

Detailhandel

In Gastel is één (niet-dagelijkse) detailhandelvestiging gevestigd aan de Grensweg, het betreft een fietsenhandelszaak. De locatie past goed binnen de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van Gastel.

Gastel is wat betreft de winkelvoorzieningen georiënteerd op Budel. Er is binnen het dorp geen aanleiding tot verandering of verbetering van de huidige situatie.

Het beleid van de gemeente Cranendonck is erop gericht dat er terughoudend dient te worden omgegaan ten aanzien van de nieuwvestiging van winkels.

Gelet op het huidige aanbod aan detailhandel is in dit bestemmingsplan geen nieuwvestiging mogelijk.

Horeca

In Gastel zijn vijf horecavestigingen aanwezig: cafetaria Leon, café/brasserie Bie Lonne met zaalverhuur, caféservice De Cranehoeve, restaurant De Gastelse Hoeve en café 't Kluisgalm.

De aard en uitstraling van de horecavestigingen past bij de in de directe omgeving aanwezige functies. De horecagelegenheden bepalen mede de sfeer en levendigheid van het dorp. Daarnaast maakt het een dorp aantrekkelijk voor bezoekers.

Bij de diverse horecavestigingen is momenteel voldoende parkeergelegenheid aanwezig, die is afgestemd op de aard van de vestiging.

De bestaande horecavestigingen hebben een bestemming gekregen die aansluit op de huidige functie. Om voor alle horecagelegenheden een passende bestemming op te nemen wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën. Horecacategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming 'Horecadoeleinden' overal mogelijk. Horecacategorie 3 (bijvoorbeeld cafés) zijn specifiek aangeduid op de plankaart.

Aan de horecavestigingen is een uitbreidingsmogelijkheid geboden die past bij de aard van de vestiging en de aangrenzende functies, en aansluit op de omvang van het perceel in verhouding tot de aanwezige en gewenste parkeergelegenheid. Gelet op het huidige aanbod aan horeca is in dit bestemmingsplan geen nieuwvestiging mogelijk.

Maatschappelijke voorzieningen

In Gastel zijn een kapel aan het Cornelisplein, het verenigingsgebouw 'de Schaapskooi' en openbare school 't Lange' aanwezig.
Alle maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd.

Dienstverlening

Onder dienstverlening wordt verstaan een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie.

In Gastel zijn twee kantoren voor financiële en administratieve dienstverlening aan De Dijk als zodanig aan te merken. Beide kantoren zijn positief bestemd, door middel van een aanduiding (kantoor achterop het woonperceel De Dijk 7B) dan wel een bestemming (kantoor op perceel ten oosten van De Dijk 10).

3.1.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt verstaan alle verkeersruimten en groene ruimten in Gastel. Hierna zal eerst de verkeersruimte worden toegelicht daarna de structuur van de groene ruimten.

Verkeer

De Gravenkasteel - Grensweg vormt de primaire ontsluitingsweg van Gastel. Via deze weg zijn Budel en Soerendonk te bereiken. Op het punt waar deze twee wegen samenkomen is het St. Cornelisplein ontstaan. Dit plein vormt de oorsprong en een karakteristiek punt centraal in Gastel. Tussen deze wegen wordt het dorp verder ontsloten door een raster van wegen.

De entrees tot het dorp en de hoofdwegenstructuur in Gastel zijn duidelijk herkenbaar (zie kaart 'Verkeer en voorzieningen'). De inrichting van het profiel sluit goed aan op de functie van de weg. De doorgaande weg heeft een ruim profiel waar de belangrijkste functie de doorstroming van het verkeer is.

In het dorp zijn, naast de reguliere parkeervakken langs de straten, enkele parkeerconcentraties aanwezig. Deze zijn voornamelijk gesitueerd nabij de (maatschappelijke) voorzieningen, centraal in het dorp.

Wat betreft het openbaar vervoer is Gastel te bereiken met streekbus 173 tussen Eindhoven en Leende. Vanuit Leende rijdt er een buurtbus naar Gastel.

Groen

In Gastel zijn de volgende beeldbepalende groenelementen aanwezig:

- open (semi)agrarische gebieden, met name aan de randen, maar ook binnen de bebouwde kom;

- diepe achtererven, vaak langs de oorspronkelijke wegen, die door hun aaneenschakeling een landschappelijk kenmerkende en kleinschalige overgang vormen naar het vaak open en grootschalige achterliggende landelijke gebied;
- opgaande beplanting bevindt zich hoofdzakelijk in de tuinen bij de woningen.
- openbaar groen in de vorm van bermen en plantsoenen, al dan niet met speelplaatsen.

Deze groenelementen vormen echter geen samenhangende structuur (zie kaart 'Groenvoorzieningen').

Wat betreft de groenvoorzieningen zijn structurele plekken aangeduid in het bestemmingsplan.

Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

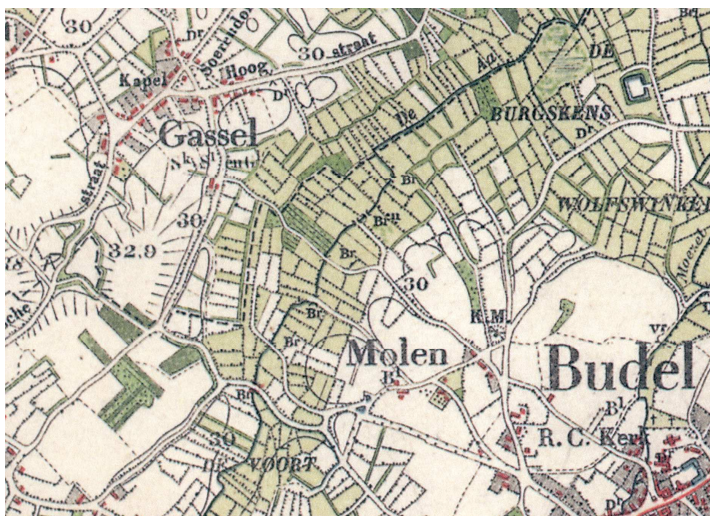
3.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

3.2.1 Structuur van het dorp

Gastel is aan te merken als een kapelgehucht. De historische kern van Gastel bevindt zich rond het St. Cornelisplein. Aan het einde van de 15e eeuw stond er hier een aan Maria en de vier noodhelpers of maarschalken St. Cornelius, St. Quirinus, St. Hubertus en St. Antonius toegewijde kapel. Ten noorden van het Cornelisplein lagen vroeger de heidevelden van Heikant. Het Cornelisplein en de bebouwing richting Budel en Soerendonk vormt de oudste structuur van het dorp.

In de twintigste eeuw is Gastel langzaam uitgegroeid langs de uitvalswegen zodat een lintstructuur is ontstaan. De recente invulling aan 't Lange vormt hierop een uitzondering. Karakteristiek voor het huidige ruimtelijk beeld is de vrijstaande bebouwing op brede kavels langs de linten, met afwisselende oudere en nieuwe bebouwing.

De ruimtelijke karakteristiek van het dorp binnen het haar omringende landschap is, met name na de tweede wereldoorlog, sterk aan veranderingen onderhevig geweest. Met name aan het begin van de uitvalswegen is de oorspronkelijke bebouwing vermengd met bebouwing van nieuwe signatuur, met name aan de Gravenkasteel. De vaak ruime en open gebieden tussen de wegen zijn substantieel opgevuld met naoorlogse nieuwbouw.



Historische kaart Gastel (ca. 1905)

Het oostelijk deel van de dorpskern, langs de wegen Gravenkasteel, Grensweg en een deel van De Dijk (westelijk van het St. Cornelisplein), behoort tot de oudste structuur van het dorp. Deze wegen zijn aan te duiden als historisch bebouwingslint. Het authentieke karakter is vooral langs deze oorspronkelijke wegen nog voelbaar. Het St. Cornelisplein, waar deze wegen samenkomen, vormt het hart van het dorp. De bebouwing langs De Dijk (oostelijk deel), Heikant, Venneweg, Hoevestraat en de Heistraat bestaat uit individuele, overwegend vrijstaande woningbouw. De bebouwing noordelijk langs de Heikant heeft ook een authentiek karakter. Aan 't Lange, centraal binnen de dorpskern, heeft een thematische inbreiding plaatsgevonden.

Landschappelijk gezien kan Gastel omschreven worden als een klein dorp met een gevarieerde lintbebouwing langs de oorspronkelijke wegen, grenzend aan open akkers. De oorspronkelijke bebouwing bestaat over het algemeen uit één of anderhalve laag met kap. Bij de recentere woonbebouwing komt ook twee lagen met kap voor.

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

Monumenten

Binnen de kom van Gastel is enkel één gemeentelijke monument aanwezig, namelijk de kapel op het St. Cornelisplein. Voor dit gebouw is in dit bestemmingsplan een passende bescherming in de vorm van een nadere eisenregeling opgenomen.

Archeologie

Het gehele plangebied heeft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde.

In de omgeving van het plangebied liggen oude akkercomplexen ofwel esdekken. In gebieden met esdekken moet men rekening houden met een rijk bodemarchief. Het oorspronkelijke oppervlak is op deze plaatsen vanaf de Middeleeuwen kunstmatig opgehoogd door bemesting. Dit betekent dat de archeologische resten uit de perioden van voor de Middeleeuwen hier heel goed bewaard zijn gebleven. Op het moment dat een gebouw onderkeldering heeft bestaat de kans dat het bodemarchief beschadigd of vernietigd is. Het esdekkengebied rondom Gastel heeft op Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Ook de bebouwde kern van Gastel ligt in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat voor de (beperkte) ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, een inventariserend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd voor alle ontwikkelingslocaties. De conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 6.8.

Op de Archeologische attentiekaart van de gemeente Cranendonck van de Heemkundekring Budel en Cranendonck is voor het plangebied, in lijn met de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie, een hoge archeologische verwachtingswaarde aangeduid.

In het dorp is een tweetal locaties aanwezig met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Het Cornelisplein met de kapel is terug te voeren tot de middeleeuwen. Op een perceel aan het Gravenkasteel heeft het versterkte huis 'Gravenkasteel' gestaan.

3.2.3 Bebouwingsdichtheden in het dorp

De kaart 'Bebouwingsdichtheden' geeft een duidelijk beeld van de opbouw van Gastel in bebouwingsdichtheden:

- De overwegend woonbebouwing in Gastel bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande bebouwing;
- Centraal binnen de dorpskern, langs 't Lange en de Teeuwenweg komt gesloten bebouwing voor.
- Aan de randen van het dorp is de bebouwingsdichtheid laag. Hier staan uitsluitend vrijstaande woningen en woonboerderijen.

In zijn algemeenheid komt de goothoogte van de gebouwen zelden boven de 4 meter uit.

De thematische inbreiding langs 't Lange heeft een wel een goothoogte van meer dan 4 meter. Binnen Gastel zijn geen gebouwen aanwezig met een grotere goothoogte dan 6 meter.

Enkele (verbouwde) boerderijtypen tonen nog hoe de oorspronkelijke nederzetting eruit moet hebben gezien. De meeste panden staan op zeer ruime percelen.

De bebouwingstypologie en de goot- en nokhoogten zijn voor de woonbestemmingen vastgelegd op de plankaart. Voor de overige functies is in plaats van de bebouwingstypologie een bebouwingspercentage op de plankaart opgenomen. Hierbij is net als bij de toelaatbaarheid van functies gewerkt met zones en is de dichtheid en goothoogte niet per perceel geregeld.

4 ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED

4.1 Ontwikkelingslocaties

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een StructuurvisiePlus opgesteld. Eind 2003 is vervolgens de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld.

Ten aanzien van Gastel wordt aangegeven dat uitbreiding in zuidelijke en westelijke richting niet gewenst is vanwege de stedenbouwkundige karakteristiek (zachte landschappelijke overgang en cultuurhistorisch waardevol akkercomplex).

Geen van de aangegeven mogelijke uitbreidingslocaties is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, omdat deze ontwikkelingen niet binnen de planperiode (10 jaar) zullen worden gerealiseerd.

Naast de meer structurele invullingen met woningbouw, worden er bij de gemeente regelmatig aanvragen voor individuele bouw mogelijkheden ingediend. Deze worden getoetst aan de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie.

In voorliggend bestemmingsplan is een aantal bouw mogelijkheden rechtstreeks dan wel via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om 1 woning aan de Grensweg tussen 19 en 15, 1 woning aan de Dijk 23, zijde 't Lange en 2 woningen aan achterzijde van het perceel aan de Dijk 9, die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. Aan de Gravenkasteel tussen 35 en 39 wordt 1 woning mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid, dit vanwege de hinder die over dit gebied ligt.

Op drie plaatsen in het plangebied is voor de bouw van een woning reeds een aparte planologische procedure gevolgd en is bouwvergunning verleend. Deze woningen, aan de Dijk tussen 13 en 17, aan de Buulderweg 1 (zijde Grensweg) en aan het Gravenkasteel tussen 20 en 24, zijn op de plankaart dan ook opgenomen als zijnde bestaande situatie.

Aan de Gravenkasteel 19 is de vestiging van een minicamping mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'minicamping' binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden 2', 'Agrarische doeleinden' en 'Tuin'. Op de minicamping zijn maximaal 20 kampeermiddelen toegestaan. Daarnaast wordt hier de mogelijkheid geboden om bijgebouwen te realiseren tot een totale oppervlakte per kampeermiddel van 10 m².

4.2 Relatie bestemmingsplan - welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Gastel worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In de welstandsnota die voor de gemeente Cranendonck is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen.

In de gebiedsuitwerking voor Gastel zijn de welstandsaspecten van de kern beschreven. Naast een globale beschrijving is een kaart met bebouwingstypen opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt.

Voor de in Gastel voorkomende specifieke objecten (bijvoorbeeld monumenten) en specifieke ensembles (bijvoorbeeld gebieden waar een beeldkwaliteitplan voor geldt) zijn in de welstandsnota extra eisen opgenomen. Deze eisen gelden boven op het reeds beschreven toetsingskader.

Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Gastel gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader.

Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

4.3 Programmatische aspecten

Op 19 december 2000 is de Beleidsvisie Wonen vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck. Uitgangspunt bij de verdeling van woningbouwcontingent over de verschillende dorpen is een spreiding over alle dorpen. De ervaring in de kleine kerkdorpen is dat eigen inwoners baat hebben bij een gelijkmatig bouwprogramma.

Op dit moment wordt een nieuwe Beleidsvisie Wonen/Woonvisie opgesteld.

5 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied, en de analyse en waardering van het plangebied. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Gastel' zijn de uitgangspunten toegelicht.

5.1 Ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het authentieke karakter van het dorp langs de van oorsprong aanwezige wegen.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid, situering en maatvoering, en van situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie aan de overige oude straten, en een eentoniger beeld in de jongere woongebieden.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name de situering, hoogte en typologie van de bebouwing. In tegenstelling tot de bebouwing langs de oude straten, is er in de jongere woonbuurten een voorgevelrooilijn aanwezig die over bijna de gehele lengte van de straat, hieraan evenwijdig ligt. Dit onderscheid is ook te ontdekken in de situering (bebouwingsgrenzen) en typologie (open, halfopen en gesloten) van de bebouwing binnen het plangebied.

Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van bouwwerken en gebouwen.

Het gebouw dat is aangegeven op de bijlagekaart 'Monumenten', heeft in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan een bescherming gekregen, die aantasting van deze waarde moet voorkomen.

Nieuwbouw mogelijk maken binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur.

Op drie plaatsen in het plangebied is voor de bouw van een woning reeds een aparte planologische procedure gevolgd en is bouwvergunning verleend. Deze woningen, aan de Dijk tussen 13 en 17, op het perceel Buulderweg 1 (zijde Grensweg) en aan het Gravenkasteel tussen 20 en 24, zijn op de plankaart dan ook opgenomen als zijnde bestaande situatie. Verder wordt op een beperkt aantal locaties binnen het bestemmingsplan de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze locaties zijn opgenomen in de lijst van nieuwbouwmogelijkheden die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

De resultaten van de verrichte onderzoeken (onder andere het akoestisch onderzoek) zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Ingeval van een enkele woningbouwmogelijkheid op particulier eigendom, zal een aantal onderzoeken bij de bouwvergunningaanvraag moeten worden overlegd.

Behoud van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Behoud van de diffuse overgangen naar het landelijk gebied en het zicht hierop is van wezenlijk belang.

Langs de randen van Gastel is daarom geen verdere verdichting van de bebouwing gewenst. Zo zal er ook geen sprake zijn van aantasting van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Aanwezige groenelementen behouden en voor zover nodig in een herkenbare structuur onderbrengen.

Te behouden open (semi-)agrarische gebieden en diepe achtererven zijn voorzien van een bestemming of aanduiding die aantasting van deze open, veelal onbebouwde gebieden voorkomt.

Voor de structurele groenvoorzieningen is in het voorliggende bestemmingsplan een specifieke bestemming opgenomen. Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

5.2 Functioneel

Langs de randen van het dorp op de grotere percelen uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid mogelijk maken. De woonfunctie is maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Gastel niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks zullen worden toegelaten in het bestemmingsplan. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave 2007)' zijn indicatieve afstanden vermeld tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). In de onderstaande tabel staan deze indicatieve afstanden vermeld.

Categorie bedrijvigheid	Indicatieve afstand tot de 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave 2007)

Uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid langs de randen van het dorp wordt mogelijk gemaakt middels de bestemming 'Woondoeleinden 2'. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan, mits het wonen de hoofdfunctie blijft, geen hinder ondervindt van de bedrijvigheid en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m².

De bestaande bedrijven zijn positief bestemd vanwege de aard, omvang en schaal van bedrijvigheid. Er wordt slechts een beperkte uitbreidingmogelijkheid voor de normale economische groei geboden.

Behoud van de overwegende woonfunctie binnen het plangebied.

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is bestemd als 'Woondoeleinden 1'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan, tenzij een nadere aanduiding van toepassing is. De woning behoudt in overwegende mate de woonfunctie.

Behoud van de aanwezige horeca-, detailhandels- en commerciële voorzieningen.

Aan deze functies is een uitbreidingsmogelijkheid geboden die past bij de aard van de vestiging en de aangrenzende functies, en aansluit op de omvang van het perceel in verhouding tot de aanwezige en gewenste parkeer-gelegenheid.

Behoud van de bestaande maatschappelijke voorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd.

Functiewijziging van de wegen binnen het plangebied mogelijk maken.

Alle wegen, zowel voor langzaam als autoverkeer (bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer) zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Door deze wijze van bestemmen is er bij de aanpassing van de classificatie van wegen geen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

6 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggend plan is, rechtstreeks of via wijzigingsbevoegdheid, sprake van de mogelijkheid tot de bouw van woningen. De woningbouwlocaties zijn gelegen in de onderzoekszones van de Gravenkasteel, Buulderweg en de Grensweg. De onderzoekszone van de genoemde wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Op de genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing. Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Vanwege de Grensweg, de Gravenkasteel en de Buulderweg wordt op de gevels van een aantal te projecteren woningen de grenswaarde overschreden. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch of financieel niet haalbaar. Omdat maatregelen niet doelmatig zijn, is bij het College van burgemeester en wethouders voor deze woningen een hogere grenswaarde verzocht. Op 1 juli 2008 zijn de hogere grenswaarden voor de woningen verleend. Woningen met een hogere waarde dan 53 dB hebben een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte.

6.2 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Deze bedrijven veroorzaken stankhinder, welke vertaald is in hindercirkels. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de individuele stankruimte (cirkel) van enkele agrarische bedrijven.

Binnen de afstanden ten opzichte van de bestaande (agrarische) bedrijven zijn geen directe woningbouwmogelijkheden gelegen. Aan de Gravenkasteel is één wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer de hindercirkel komt te vervallen, ontstaat ter plaatse ruimte voor de bouw van 1 woning.

Overige bedrijvigheid

Alle overige bedrijven zijn aan te merken als categorie 1- en 2-bedrijven, waarvoor een (indicatieve afstand) van maximaal 30 meter tot de woonfunctie dient te worden aangehouden. De meubelwerkplaats aan de Hoogstraat heeft een indicatieve afstand van maximaal 50 meter.

Binnen de afstanden ten opzichte van de aanwezige bedrijven zijn geen directe woningbouwmogelijkheden gelegen.

6.3 Luchtkwaliteit

Op basis van het Besluit Luchtkwaliteit is het verplicht om de lokale luchtkwaliteit in beeld te brengen.

In het kader van het regionaal werkprogramma 2005 is door de Milieudienst Regio Eindhoven van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten voor het jaar 2004' d.d. juni 2005 opgesteld.

Voor Cranendonck is het volgende geconstateerd.

Grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie:

- Er zijn geen wegvakken waar de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide NO_2 de wettelijke grenswaarde overschrijden, met uitzondering van 2 wegvakken van de rijksweg A2, welke weg niet in het plangebied valt; de plandrempel van de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide NO_2 wordt niet overschreden.
- Er zijn geen wegvakken waar de jaargemiddelde concentratie van fijn stof PM_{10} , benzeen C_6H_6 en koolmonoxide CO de wettelijke grenswaarden overschrijden.

Grenswaarden voor de daggemiddelde concentratie:

- Er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie van NO_2 op wegvakken in Cranendonck groter dan het wettelijk toegestane aantal van 18 keer.
- Het aantal overschrijdingen van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentraties van PM_{10} op wegvakken in Cranendonck is, met uitzondering van wegvakken van de rijksweg A2, van 0 tot 30 keer.

Uit de provinciale rapportage Besluit luchtkwaliteit 2004 is gebleken dat er in 2004 geen overschrijdingen zijn van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor zwaveldioxide SO_2 en voor lood Pb in de provincie Noord-Brabant.

In Cranendonck zijn er geen overschrijdingen van de plandrempels van de jaargemiddelde concentraties van de stoffen NO_2 en PM_{10} .

Er wordt voldaan aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit.

Gezien de resultaten van het onderzoek behoeft er voor Cranendonck geen lokaal luchtkwaliteitsplan volgens het Besluit Luchtkwaliteit te worden opgesteld.

Daar het bestemmingsplan 'Kom Gastel' een conserverend karakter heeft, kan hieruit de conclusie worden getrokken dat het Besluit Luchtkwaliteit geen consequenties heeft voor dit bestemmingsplan.

Toekomstige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld inbreidingen en uitbreidingen van de kom van Gastel, kunnen leiden tot veranderingen in de lokale luchtkwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan worden slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt: in totaal kunnen maximaal 5 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Onder het regime van de nieuwe wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit (luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer) is dit aan te merken als 'niet in betekende mate' en kan onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege blijven. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkelingen.

6.4 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. In het plangebied liggen geen lpg-tankstations. Ook buiten de grenzen van het plangebied liggen geen lpg-tankstations (meer) die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In 2003 is, in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, een herziene versie van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' uitgebracht. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft het wegtransport bepaald door het vervoer van gevaarlijke (brandbare of toxische) gassen of vloeistoffen.

Bij het onderzoek zijn tabellen gevoegd waarin 'aandachtspunten' en 'bijna-aandachtspunten' voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn aangegeven. In geen van deze lijsten komen wegen voor die van invloed zijn op de kom van Gastel. De dichtstbijzijnde transportroutes voor gevaarlijke stoffen liggen op vrij grote afstand van het plangebied.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan niet strijdig is met de geldende risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.5 Bodemonderzoeken

Op basis van het gebruik in het verleden wordt op de locaties waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging verwacht, al bestaat altijd de mogelijkheid van aanwezigheid van Zinkassen. In het kader van de bouwvergunningprocedure dient een bodemonderzoek te worden overlegd.

6.6 Riolering en waterhuishouding

Riolering

Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen, waar mogelijk, worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleeringsstelsel. Inbreidingslocaties nabij 't Lange en Heistraat zullen ervoor kunnen zorgen dat capaciteitsproblemen ontstaan in het bestaande stelsel, waarbij extra maatregelen mogelijk noodzakelijk zijn. Op die inbreidingslocaties waar geen riolering aanwezig is of waar twijfel bestaat over de capaciteit van het bestaande stelsel, zal echter altijd een capaciteitsonderzoek nodig zijn.

Waterhuishouding

Het plangebied valt binnen het waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2001-2006 en geeft tevens een doorkijk tot 2018. Er is een aantal kernthema's opgenomen. Een van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied.

Tevens is er een gemeentelijk waterplan wat hier ook verder op ingaat. In deze plannen worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Een van die dingen die hierbij nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling dakoppervlak). Bij alle nieuwbouw wordt in het kader van het gemeentelijk waterplan er ook naar gestreefd om het hemelwater niet te koppelen aan het rioolstelsel. Dit is een van de speerpunten op het gebied van duurzaam omgaan met water.

De mogelijkheden tot realisatie van woningen en/of voorzieningen liggen binnen de bebouwde kom van Gastel. Bij de bouw van nieuwe woningen of voorzieningen zal gestreefd worden naar het afkoppelen van het hemelwater.

In het plangebied is een leggerwatergang van het waterschap aanwezig. Deze watergang loopt van zuidwest naar noordoost door het plangebied en is voor een groot gedeelte overkluisd. Deze watergang heeft aan weerszijden een obstakelvrije zone van 5 meter.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd naar waterschap De Dommel. Naar aanleiding van de opmerkingen is het plan aangepast.

6.7 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

In het bestemmingsplan zijn echter enkele ontwikkelingslocaties opgenomen.

- Grensweg tussen 15 en 19
- Achter de Dijk 9
- Achter De Dijk 23
- Gravenkasteel tussen 35 en 39

Voor deze locaties is een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna (Croonen Adviseurs, 2007 aangevuld in 2008).

Resultaten natuuronderzoek

Op basis van dit verkennend onderzoek (quickscan) wordt geconstateerd dat in enkele plangebieden mogelijk **strikt beschermde natuurwaarden** te verwachten zijn. Dit betreft met name enkele algemeen voorkomende beschermde soorten en daarnaast broedvogels.

De eventueel aanwezige **algemene beschermde soorten** (tabel 1-soorten), waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Op alle locaties zijn **broedvogels** te verwachten. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

6.8 Archeologie

In voorliggend bestemmingsplan worden beperkt woningbouwmogelijkheden geboden. De betreffende locaties zijn opgenomen in de 'lijst nieuwbouwmogelijkheden' die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De Werkgroep Archeologie van de Heemkundekring Cranendonck heeft op basis van historisch kaartmateriaal en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een Archeologische Attentiekaart voor de gemeente Cranendonck opgesteld.

Op zowel de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant als de Archeologische Attentiekaart van de gemeente Cranendonck zijn de gronden van het plangebied aangeduid met een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk voor alle ontwikkelingslocaties.

Door Becker & Van de Graaf bv is voor alle ontwikkelingslocaties een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in het bijlageboek.

Op basis van een bureauonderzoek is voor de ontwikkelingslocaties een specifieke archeologische verwachting opgesteld. Vervolgens zijn op alle locaties boringen gezet om de daadwerkelijke archeologische verwachting op de verschillende locaties aan te vullen en vast te stellen. Op basis van het bureau- en booronderzoek is vervolgens per locatie geconcludeerd of de archeologische waarden voldoende in beeld zijn gebracht, of dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de ontwikkelingslocaties zijn de volgende conclusies getrokken:

- Grensweg tussen 19 en 15: verstoorde bodemopbouw, geen vervolgonderzoek noodzakelijk.
- De Dijk 23, aan zijde 't Lange: geen bestemmingstoetreding (dus geen boringen gezet), hoge verwachting blijft vooralsnog gehandhaafd, een verkennend booronderzoek moet nog plaatsvinden.
- De Dijk 9 (achterzijde, Teeuwenweg): middelhoge archeologische verwachtingswaarde, vervolgonderzoek wordt aanbevolen.
- Gravenkasteel tussen 35 en 39: middelhoge archeologische verwachtingswaarde, vervolgonderzoek wordt aanbevolen.

Voor de locatie waar nader onderzoek niet noodzakelijk is geacht (Grensweg tussen 19 en 15), zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Voor de locaties waar wel een nader onderzoek (of alsnog een verkennend booronderzoek) is aanbevolen, is in voorliggend bestemmingsplan een regeling opgenomen. Voor de ontwikkelingen die direct mogelijk zijn gemaakt, is als voorwaarde opgenomen dat, voordat bouwvergunning kan worden verleend, een archeologisch rapport moet worden overlegd waarmee de archeologische waarden op de locatie in voldoende mate zijn vastgesteld. Ter plaatse van de betreffende locaties is de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Voor de locatie Gravenkasteel tussen 35 en 39 is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat uit een rapport dient te blijken dat de (eventueel) aanwezige archeologische waarden voldoende zijn veiliggesteld.

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek welke de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden direct worden geboden.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

7.2 Bestemmingen

Artikel 3 Woondoeleinden 1 (W1)

De gronden bestemd als Woondoeleinden 1 zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, parkeerdoeleinden en tuinen, erven en verhardingen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en nokhoogte staan vermeld op de plankaart. De op de plankaart aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden.

Artikel 4 Woondoeleinden 2 (W2)

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, parkeerdoeleinden en tuinen, erven en verhardingen. Lichte bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan mits voldaan wordt aan de in de voorschriften nader bepaalde voorwaarden. Daarnaast zijn bedrijven toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan'. Voorts zijn aanduidingen op de plankaart opgenomen voor kantoren en detailhandel. Het betreft hier reeds bestaande bedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'minicamping toegestaan' mogen de gronden ook gebruikt worden ten behoeve van een minicamping. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en nokhoogte staan vermeld op de plankaart. De op de plankaart aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden. Ten behoeve van de minicamping zijn aparte bouwvoorschriften opgenomen.

Artikel 5 Tuin (T)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'minicamping toegestaan' op de plankaart mogen de gronden ook worden gebruikt ten behoeve van een minicamping. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden (M)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-) culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, het bebouwingspercentage is op de plankaart aangegeven. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven.

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden (B)

Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten. Daarnaast zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart en een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling toegestaan'. De afstanden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dienen als indicatie van het gebied waarbinnen rekening gehouden dient te worden met de activiteiten van het desbetreffende bedrijf. Via vrijstelling is bedrijvigheid toegestaan welke niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. De bouwvlakken mogen voor maximaal het op de plankaart aan gegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. Ten aanzien van maximale goothoogte en (nok)hoogte geldt voor beide dat deze op de plankaart staan aangegeven.

Artikel 8 Horecadoeleinden (H)

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecabedrijven in de kom van Gastel opgenomen. Horecacategorie 1 en 2 zijn rechtstreeks toegelaten. Het gaat hier om horeca die voornamelijk overdag geëxploiteerd wordt en geen onevenredige hinder veroorzaakt voor omliggende functies. Horecacategorie 3 is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. Verder is het bestaande wonen op deze gronden mogelijk gemaakt. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage is op de plankaart aangegeven. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven.

Artikel 9 Agrarische doeleinden (A)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden met uitzondering van intensieve veehouderijen, waterhuishoudkundige doeleinden en tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' is tevens een glastuinbouwbedrijf toegestaan terwijl ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' tevens een bedrijfswoning is toegestaan. Ook is er een aanduiding 'minicamping toegestaan' aanwezig, waar de gronden ten behoeve van een minicamping mogen worden gebruikt. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage is op de plankaart aangegeven. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven.

Artikel 10 Kantoordoeleinden (K)

Binnen deze bestemming is het bestaande kantoor in Gastel opgenomen. Binnen deze bestemming zijn kantoren zonder baliefunctie toegestaan. Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. Ten aanzien van de maximale goot- en nokhoogte geldt dat deze op de plankaart staan aangegeven.

Artikel 11 Detailhandelsdoeleinden (DH)

Binnen deze bestemming zijn de bestaande detailhandelsbedrijven in de kom van Gastel opgenomen.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. Ten aanzien van maximale goothoogte geldt voor beide dat deze op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 12 Groendoeleinden (G)

Openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming toegelaten.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen; voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten. Binnen deze bestemming is een vrijstelling opgenomen voor het bouwen van parkeerplaatsen en van jongerenontmoetingsplaatsen.

Artikel 13 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

Alle in het plangebied aanwezige openbare wegen, langzaam verkeersroutes, pleinen en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen; voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten.

Artikel 14 Waterhuishoudkundige doeleinden (WA)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor waterberging, watergangen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 15 Nutsdoeleinden (ND)

De tot 'Nutsdoeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten.

8 PROCEDURES

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' van de gemeente Cranendonck heeft in het kader van de inspraakprocedure van 17 augustus 2006 tot en met 27 september 2006 ter inzage gelegen. Tevens is op 7 september 2006 een inspraakavond gehouden in gemeenschapshuis De Schaapskooi te Gastel waar het voorontwerpbestemmingsplan nader is toegelicht. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn zijn 33 inspraakreacties binnen gekomen.

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend:

- 1 **P.F. Bax**, Buulderweg 6, 6028 RT Gastel;
- 2 **M.J.A. Verhagen, Boskamp Willems Advocaten, namens de heer W.A. Vaes**, Buulderweg 1, 6028 RT Gastel;
- 3 **E.H.A.J. Claes en R.P.J. Govers**, Stormgat 2, 6028 SC Gastel;
- 4 **H. Claes**, Bergsestraat 3, 6028 RM Gastel;
- 5 **H. Cox**, Gravenkasteel 23, 6028 RK Gastel;
- 6 Mevrouw **F.M.A.C. Damen-Maas**, van Schaiklaan 29, 6027 PL Soerendonk en mevrouw **F.J.M. van den Dungen-Grovers**;
- 7 **J.P. Derks namens V.O.F. Derks-Zanetti**, Gravenkasteel 25, 6028 RK Gastel;
- 8 **Mevrouw B.A.M.E. van Dijk, mevrouw S.P.M. van Dijk en mevrouw C.A.H. van Dijk**, Hoevestraat 4, 6028 RG Gastel;
- 9 **De Gastelse Hoeve, Astrid van Duijnhoven en Coen Essers**, De Dijk 8, 6028 RJ Gastel;
- 10 **J.P. Entrop**, Hoogstraat 7, 6028 RV Gastel;
- 11 **Ing. H.P.M. van Ham, Architectenbureau van Ham namens mevrouw M.A.C. Jaspers-Aarts**, Cranendoncklaan 86, 6021 JV Budel,;
- 12 **G. Heesen en L. Engelen**, Kuilenweg 2A, 6028 RW Gastel;
- 13 **J.W.J. van der Heijden**, Teeuwenweg 2, 6028 RP Gastel;
- 14 **P. Hendriks**, Heikant 18, 6028 RC Gastel;
- 15 **P. Huijers, Huijers Vastgoed namens mevrouw P.H.E. Gudders-Damen**, Nieuwstraat 28B, 6021 HS Budel;
- 16 **J. Jaspers**, Heikant 25, 6028 RB Gastel;
- 17 **J. Kursten**, Hoogstraat 5A, 6028 RV Gastel;
- 18 **J.R.M. Lamers namens rioolreinigingsbedrijf Lamers**, Grensweg 15, 6028 RR Gastel;
- 19 **J. Langers en J. Langers-Clement**, Gravenkasteel 19, 6028 RK Gastel;
- 20 **L. Linders**, De Dijk 16, 6028 RJ Gastel;
- 21 **Mevrouw Liplijn-Van Meijl**, Koenraadweg 2A, 6026 RC Maarheeze;
- 22 **P. Martens**, Grensweg 3, 6028 RR Gastel;
- 23 **De heer. J. van Meijl en mevrouw G. van Meijl**, Gastelseweg 6, 6021 GL Budel;
- 24 **T.E.C. van Meijl**, De Dijk 23, 6028 RH Gastel;
- 25 **Edjoe en Betsy Osinski-Damen**, Burghplein 19, 5614 BA Eindhoven;
- 26 **P. Ras**, Gastelseweg 53, 6021 GK Budel;
- 27 **G.H.M.V. Verhoeven, Meubelmakerij De Bim**, Hoogstraat 9, 6028 RV Gastel;
- 28 **W.A.M. Verhoeven namens W. Verhoeven Dakbedekkingen**, De Dijk 7, 6028 RH Gastel;
- 29 **Vermeulen Machinale Timmerwerken**, De Dijk 18, 6028 RJ Gastel;

- 30 **Fen Vonken**, Grensweg 19, 6028 RR Gastel;
- 31 **Tony Vos**, Gravenkasteel 1, 6028 RK Gastel;
- 32 **Ing. H.H.M. Breukers namens mevrouw H.E. Claassen**, Heistraat 10, Gastel;
- 33 **B. Zunneberg-Lammers**, Heistraat 8, 6028 RE Gastel.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel'.

1 P.F. Bax, Buulderweg 6, 6028 RT Gastel

- a Inspreker verzoekt tot aanpassing van het bouwblok aan de huidige vorm van de woning.*
- b Inspreker heeft in februari 2006 een deel van het naastliggende perceel aangekocht en verzoekt om aanpassing van de perceelsgrenzen.*

- a In de systematiek van dit bestemmingsplan worden bouwvlakken gehanteerd die een standaarddiepte hebben, behorende bij een bepaalde bebouwingstypologie. Op het perceel aan de Buulderweg 6 is een bouwvlak ingetekend met een standaarddiepte van 15 meter, zoals bij vrijstaande woningen binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' in het algemeen wordt gehanteerd. Hierbij is ervan uitgegaan dat de voorgevel van de woning gericht is op de Buulderweg.

Dit is echter niet het geval, de voorgevel is gericht naar de oostzijde van het perceel. Door het bouwvlak met deze diepte een kwart slag te draaien en voldoende breedte te geven, past de woning geheel binnen het vlak.

- b De plankaart is gebaseerd op de ondergrond zoals die door het Kadaster is aangeleverd. Aanpassingen van deze ondergrond worden verzorgd door het Kadaster. Aanpassing van de ondergrond binnen dit bestemmingsplan is dan ook niet mogelijk.

Aanpassing: Het bouwvlak is aangepast, zodanig dat de woning binnen het bouwvlak past.

2 M.J.A. Verhagen, Boskamp Willems Advocaten, namens de heer. W.A. Vaes, Buulderweg 1, 6028 RT Gastel

Inspreker is bezig met het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning op het perceel Buulderweg 1, aan de zijde van de Grensweg. De gemeente is voornemens hieraan planologische medewerking te verlenen door middel van toepassing van artikel 19 lid 1 WRO. Er is op de plankaart echter niet voorzien in een bouwblok op dit perceel. Inspreker verzoekt tot toekenning van de juiste bestemming op het perceel Buulderweg 1, aan de zijde Grensweg.

Op de plankaart is op het perceel Buulderweg 1 inderdaad maar één bouwvlak ingetekend. De gemeente is echter bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van een tweede woning aan de zijde van de Grensweg. Op dit moment wordt hiervoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO. Zodra vrijstelling is verleend, zal er op de plankaart een bouwvlak worden opgenomen. Dit zal naar verwachting plaatsvinden bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3 E.H.A.J. Claes en R.P.J. Govers, Stormgat 2, 6028 SC Gastel

Een gedeelte van het perceel aan het Stormgat 2 dat door insprekers van de gemeente is aangekocht en in gebruik is als tuin, is bestemd als 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Insprekers verzoeken duidelijkheid over de kaart en de bestemming.

De bestemmingsplankaart strookt inderdaad niet met de bestaande situatie. De kaart is aangepast om deze situatie correct weer te geven.

Aanpassing: De plankaart is gewijzigd, zodanig dat de bedoelde gronden de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Tuin' hebben verkregen.

4 H. Claes, Bergsestraat 3, 6028 RM Gastel

Het perceel Bergsestraat 3 valt in het bestemmingsplan Buitengebied. Aan gezien het perceel grotendeels omsloten wordt door het bestemmingsplan 'Kom Gastel' en de milieuvergunning voor het bedrijf deels is opgeheven, verzoekt inspreker het perceel op te nemen in het bestemmingsplan 'Kom Gastel', zodat woningbouw op dit perceel mogelijk wordt.

Het perceel ligt in het buitengebied van Gastel. De milieuvergunning is nog steeds aanwezig, zodat de bouw van woningen op dit perceel niet zonder meer mogelijk is. Het perceel is derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Gastel'. Wellicht is het mogelijk om in het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied' een ontwikkelingsmogelijkheid voor het perceel Bergsestraat 3 op te nemen, indien onder andere de milieuvergunning komt te vervallen.

5 H. Cox, Gravenkasteel 23, 6028 RK Gastel

Gravenkasteel 23

Inspreker verzoekt het bouwvlak te vergroten tot de hele breedte van het perceel, zodat op het perceel een twee-onder-één-kapwoning gebouwd kan worden. Bovendien verzoekt inspreker de bouwgrens over de hele breedte van het perceel gelijk te trekken aan de voorzijde van het bouwvlak.

De dorpslinten zijn de dragers van de ruimtelijke structuur van Gastel. Het open karakter van deze linten, met een afwisseling in bebouwingstypologie en doorzichten naar het achterliggende landschap is van groot belang voor de uitstraling van het dorp en de beleefbaarheid van het landschap eromheen. Verdere verdichting van de bebouwingslinten in de kern Gastel is niet wenselijk. In de StructuurvisiePlus en de Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is dit beleid door de gemeente vastgelegd. Daarnaast voldoet de locatie niet aan de definities van een inbreidingslocatie. Nieuwbouw is in principe alleen toegestaan op locaties die volledig zijn omsloten door bestaande bebouwing. Derhalve is de bouw van een tweede woning op het perceel Gravenkasteel 23 niet mogelijk gemaakt.

Op de plankaart is, overeenkomstig met de gehanteerde standaard, in vergelijkbare gevallen een bestemming 'Tuin' ingetekend tot een afstand van 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Het is niet wenselijk om uitzonderingen te maken op deze standaard. De bouwgrens (grens tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Woondoeleinden 2') is dan ook niet gelijkgetrokken met de voorzijde van het bouwvlak.

Grensweg 4

Inspreker verzoekt het bouwvlak te vergroten tot de hele breedte van het perceel, zodat op het perceel een twee-onder-één-kapwoning gebouwd kan worden. Bovendien verzoekt inspreker de bouwgrens over de hele breedte van het perceel gelijk te trekken aan de voorzijde van het bouwvlak.

Wanneer op het perceel Grensweg 4 een tweede woning zou worden gebouwd, blijft er slechts een zeer beperkte ruimte over voor een (achter)tuin, zowel bij deze woning als bij de woning Grensweg 4. In de huidige situatie ligt de tuin van de bestaande woning Grensweg 4 aan de zijkant van deze woning. Met de bouw van een twee-onder-één-kapwoning zal deze ruimte bebouwd worden en blijft vrijwel geen ruimte over voor een tuin. Het realiseren van woningen met een dergelijke kleine buitenruimte is, zeker in een landelijke kern als Gastel, niet wenselijk.

De dorpslinten zijn de dragers van de ruimtelijke structuur van Gastel. Het open karakter van deze linten, met een afwisseling in bebouwingstypologieën en doorzichten naar het achterliggende landschap is van groot belang voor de uitstraling van het dorp en de beleefbaarheid van het landschap eromheen. Verdere verdichting van de bebouwingslinten in de kern Gastel is niet wenselijk. In de StructuurvisiePlus en de Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is dit beleid door de gemeente vastgelegd. Derhalve is de bouw van een tweede woning op dit perceel niet mogelijk gemaakt. Op de plankaart is, overeenkomstig met de gehanteerde standaard, in vergelijkbare gevallen een bestemming 'Tuin' ingetekend tot een afstand van 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Het is niet wenselijk om uitzonderingen te maken op deze standaard. De bouwgrens is dan ook niet gelijkgetrokken met de voorzijde van het bouwvlak.

6 Mevrouw F.M.A.C. Damen-Maas, van Schaiklaan 29, 6027 PL Soerendonk en mevrouw F.J.M. van den Dungen-Govers

Insprekers verzoeken tot opname van het perceel Maarheeze G725 in het bestemmingsplan 'Kom Gastel'. Tevens wordt in dat geval verzocht of de bestemming omgezet kan worden van landbouwgrond/weiland tot een woonbestemming.

Het perceel Maarheeze G725 ligt op aanzienlijke afstand ten noorden van het plangebied van dit bestemmingsplan, in het buitengebied. Volgens het provinciale beleid, dat tot uiting komt in het Regionaal Structuurplan Zuidoost Brabant, ligt het perceel in het landelijk gebied, met de aanduiding 'landschapsbeheer'. Toevoeging van woningen of andere stedelijke functies is hier in principe niet toegestaan. In de StructuurvisiePlus en de Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is dit beleid op gemeentelijk beleid vertaald.

Daarnaast voldoet de locatie niet aan de definities van een inbreidingslocatie. Nieuwbouw is in principe alleen toegestaan op locaties die volledig zijn omsloten door bestaande bebouwing. Het perceel Maarheeze G725 ligt in het buitengebied en wordt omsloten door agrarische gronden, en niet door bebouwing. Opnemen van het perceel Maarheeze G725 in het bestemmingsplan 'Kom Gastel' en het mogelijk maken van woningbouw op dit perceel is derhalve niet wenselijk.

7 J.P. Derks namens V.O.F. Derks-Zanetti, Gravenkasteel 25, 6028 RK Gastel

- a *Inspreker is voornemens om in de toekomst een kantoorruimte en een overkapping te bouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit niet mogelijk, aangezien op het perceel twee bouwvlakken aanwezig zijn. Inspreker verzoekt om een koppeling van beide bouwvlakken tot één bouwvlak, vergelijkbaar met het perceel aan de Dijk 18.*
- b *In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om op het perceel nog een magazijnruimte te bouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' is deze mogelijkheid niet meer aanwezig. Inspreker verzoekt te vernemen wat de reden hiervoor is.*

- c *Inspreker verzoekt tot aanpassing van de vorm en afmetingen van het woonhuis in overeenstemming met de uitgevoerde verbouwing daarvan.*
- a De bouw van een kantoorruimte en overkapping tussen de beide bestaande bouwvlakken is stedenbouwkundig gezien voorstelbaar. Op het perceel zijn, overeenkomstig de wens van de inspreker, de twee bouwvlakken aan elkaar gekoppeld tot één bouwvlak, zodat de bouw van een kantoorruimte en overkapping mogelijk wordt.
- b In het vigerende bestemmingsplan 'Gastel Kom' is voor het perceel aan het Gravenkasteel 25 één bouwvlak opgenomen. In de voorschriften is bepaald dat het bedrijfsvloeroppervlak van 375 m² met maximaal 10% uitgebreid mag worden. Een extra bedrijfs- of magazijnruimte zou derhalve een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 37,5 m² mogen hebben. Met de aanpassing van het bouwvlak (zie beantwoording punt a) en een maximaal bebouwingspercentage van 100% wordt het voor inspreker mogelijk om de gewenste kantoorruimte en overkapping te bouwen. Hiermee zijn de bebouwingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zeker niet minder dan in het vigerende bestemmingsplan, waar het bedrijfsvloeroppervlak met maximaal 37,5 m² uitgebreid mocht worden. Het is mogelijk om de bedrijfsruimte op het perceel uit te breiden met een magazijnruimte, mits deze binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.
- c De uitgevoerde verbouwing betreft bijgebouwen bij de woning. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Aanpassing van het bebouwingsvlak is daarom wenselijk.

Aanpassing: De plankaart is gewijzigd, zodanig dat ter plaatse van Gravenkasteel 25 één groot bouwvlak is opgenomen, met een maximaal bebouwingspercentage van 100%.

8 Mevrouw B.A.M.E. van Dijk, mevrouw S.P.M. van Dijk, mevrouw C.A.H. van Dijk, Hoevestraat 4, 6028 RG Gastel

Insprekers maken bezwaar tegen de toekomstige bebouwing van de in het voorontwerpbestemmingsplan als 'Agrarische doeleinden' bestemde gronden in de Heistraat.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' zijn de gronden langs de Heistraat bestemd als 'Agrarische doeleinden' en wordt woningbouw niet direct mogelijk gemaakt. Het is derhalve niet mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplan zienswijzen of bezwaar in te dienen tegen een ontwikkeling van de locatie aan de Heistraat. Indien van zienswijzen c.q. bezwaarschriften is pas zinvol wanneer door middel van een bestemmingsplanwijziging of andere procedure woningbouw op deze locatie mogelijk gemaakt wordt.

Overigens zijn er wel plannen om deze gronden te gaan ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Deze plannen zijn echter in een zodanig prematuur stadium dat deze nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

9 De Gastelse Hoeve, Astrid van Duijnhoven en Coen Essers, De Dijk 8, 6028 RJ Gastel

Insprekers maken bezwaar tegen het feit dat de boerderij op het perceel De Dijk 8 niet langer als horecabestemming wordt aangemerkt. Het pand is in 2002 gekocht als horecapand met woongedeelte en is ingericht als café/restaurant.

Op het perceel De Dijk 8 is inderdaad reeds een café/restaurant gevestigd. Het bestemmingsplan is aangepast, zodanig dat het café/restaurant positief is bestemd en de horeca-activiteiten kunnen worden voortgezet.

Aanpassing: De plankaart is aangepast, zodanig dat op het perceel De Dijk 8 de bestemming 'Horecadoeleinden' is gelegd. Daarnaast is de toelichting overeenkomstig aangepast, er zijn nu 4 horecabedrijven in plaats van 3.

10 J.P. Entrop, Hoogstraat 7, 6028 RV Gastel

Inspreker wil op het perceel aan de Hoogstraat 7 in de bestaande schuur en in de bestaande buitenvijver op bescheiden schaal karpers opkweken. Op het perceel is in de loop der jaren een parkachtig landschap ontstaan. Inspreker heeft met de kweek van karpers niet de bedoeling om op het perceel productieve agrarische activiteiten te ontplooien en vraagt zich af of een bestemming als 'Natuur' niet beter zou zijn dan de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Inspreker verzoekt hier duidelijkheid over, maar wil in ieder geval dat de kweek van karpers op het perceel mogelijk blijft/wordt.

De bestemming 'Natuurdoeleinden' is geen passende bestemming, aangezien deze als hoofddoel het behoud en de ontwikkeling van natuur kent. Dit is strijdig met het gebruik van de gronden voor het kweken van karpers. De bestemming 'Agrarische doeleinden' is de juiste bestemming voor het perceel, ondanks het ontbreken van productieve agrarische activiteiten. Binnen deze agrarische bestemming is voortzetting van de kweek van karpers mogelijk. De schuur waarin karpers opgekweekt worden, valt onder de overgangsbepalingen zoals beschreven in artikel 21 van de voorschriften.

11 Ing. H.P.M. van Ham, Architectenbureau van Ham, Cranendoncklaan 86, 6021 JV Budel namens mevrouw M.A.C. Jaspers-Aarts

Inspreker verzoekt om op het perceel aan het Gravenkasteel 2 de mogelijkheid op te nemen voor het oprichten van 3 seniorenwoningen, waarvan 2 gericht op het Gravenkasteel en 1 gericht op de Heistraat. Hierdoor kan voorzien worden in de behoefte aan seniorenwoningen in Gastel en kan de verkeerssituatie op het kruispunt worden verbeterd.

Het pand is aangemerkt als woonboerderij en is derhalve van belang voor het straatbeeld van het Gravenkasteel. Behoud van deze woonboerderij is daarom het uitgangspunt.

Sloop en vervangende nieuwbouw wordt derhalve niet wenselijk geacht. Woningsplitsing is op deze locatie overigens wel voorstelbaar en is via een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

12 G. Heesen en L. Engelen, Kuilenweg 2A, 6028 RW Gastel

a *De jeu de boulesbaan tussen de Kuilenweg en het St. Cornelisplein heeft de bestemming 'Woondoeleinden 2' gekregen. Bebouwing op deze plaats is ongewenst, uit oogpunt van verkeersveiligheid en vanwege de wens tot behoud van de recreatieve functie.*

b *De Kuilenweg is ingetekend als doorgaande weg. Inspreker plaatst de kanttekening dat de weg doodlopend is en aan het eind overgaat in een fiets/voetpad. Deze situatie dient behouden te blijven.*

a De situatie op de plankaart komt inderdaad niet overeen met de bestaande situatie. De plankaart is aangepast om deze situatie correct weer te geven.

b Ook hier geldt dat de situatie op de plankaart niet overeen komt met de bestaande situatie. De plankaart is aangepast om deze situatie correct weer te geven.

Aanpassing: De plankaart is zodanig aangepast dat de bestemming 'Woondoeleinden 2' ter plaatse is veranderd in de bestemming 'Groendoeleinden' en dat de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aan de zijde van het Gravenkasteel is veranderd in de bestemming 'Groendoeleinden', conform de plankaart van het bestemmingsplan 'Gastel Kom'.

13 J.W.J. van der Heijden, Teeuwenweg 2, 6028 RP Gastel

De strook grond die grenst aan de percelen Teeuwenweg 2 en Stormgat 2 is in bezit van de bewoners van deze panden. Inspreker verzoekt de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' te veranderen in de bestemming 'Tuin'.

De plankaart komt inderdaad niet overeen met de bestaande situatie. De kaart is aangepast om deze situatie correct weer te geven.

Aanpassing: Op de plankaart is de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' gewijzigd in de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Tuin'.

14 P. Hendriks, Heikant 18, 6028 RC Gastel

Ten behoeve van de verenigingen in de kern Gastel verzoekt inspreker het volgende:

- a Aanpassing van de aanduiding van het St. Cornelisplein, nu aangeduid als evenemententerrein, tot evenemententerrein met horecabestemming.*
 - b Aanpassing van de aanduiding van het terrein behorende tot gemeenschapshuis De Schaapskooi, nu aangeduid als speelweide, tot evenemententerrein met horecabestemming.*
 - c Uitbreiding van bestemming van gemeenschapshuis De Schaapskooi met een horecabestemming.*
-
- a In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' is het St. Cornelisplein niet aangeduid als evenemententerrein maar heeft de bestemming 'Groendoeleinden'. Binnen deze bestemmingen zijn geregeld: groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder waterlopen en waterpartijen), nutsvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Evenementen zijn niet benoemd, maar hiervoor kan ontheffing worden aangevraagd op grond van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).
 - b Mede gezien de reeds aanwezige horecagelegenheden is het niet gewenst op het plein horecadoeleinden mogelijk te maken. Wanneer men voornemens is een evenement te organiseren op dit terrein kan hiervoor een ontheffing worden aangevraagd op grond van de APV. Mede gezien de reeds aanwezige horecagelegenheden is het niet gewenst op het plein horecadoeleinden mogelijk te maken.
 - c De toevoeging van een horecabestemming aan gemeenschapshuis De Schaapskooi is niet wenselijk. Binnen het bestemmingsplan 'Kom Gastel' zijn 4 horecagelegenheden positief bestemd. Uit concurrentieoverwegingen wordt een horecabestemming in gemeenschapshuis De Schaapskooi niet nagestreefd. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

15 P. Huijers, Huijers Vastgoed, Nieuwstraat 28B, 6021 HS Budel namens mevrouw P.H.E. Gudders-Damen

Mevrouw Gudders-Damen is eigenaar van het perceel Maarheeze G 515 aan de Hoevenstraat te Gastel. Inspreker verzoekt de bestemming 'Agrarische doeleinden' te wijzigen in een woonbestemming zodat op het perceel twee bouwplaatsen gecreëerd kunnen worden.

De gemeente Cranendonck is bezig met het ontwikkelen van een visie op de gronden aan de Heistraat. Wanneer op deze locatie woningbouwontwikkeling plaatsvindt, kan het perceel Maarheeze G 515 wellicht in deze ontwikkeling worden meegenomen. Door een integrale ontwikkeling van het gehele gebied langs de Heistraat kan deze op een eenduidige manier worden vormgegeven.

Zolang niet duidelijk is of de ontwikkeling aan de Heistraat doorgaat en wat deze ontwikkeling precies inhoudt, wordt de bouw van woningen op het genoemde perceel niet wenselijk geacht.

16 J. Jaspers, Heikant 25, 6028 RB Gastel

Inspreker verzoekt, om in de toekomst niets uit te sluiten ten aanzien van het naast de woning gelegen gedeelte met bestemming woondoeleinden, de plangrens van het bestemmingsplan aan de Heistraat te wijzigen, zodanig dat de grens aan beide zijden van de Heikant gelijk ligt en het perceel aan de Heikant 25 binnen de grenzen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' valt.

Het perceel aan de Heikant 25 ligt in het buitengebied. Volgens het provinciale beleid, dat tot uiting komt in het Regionaal Structuurplan Zuidoost Brabant, ligt het perceel in het landelijk gebied, met de aanduiding 'landschapsbeheer'. Toevoeging van woningen of andere stedelijke functies is hier in principe niet toegestaan. In de StructuurvisiePlus en de Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is dit beleid op gemeentelijk beleid vertaald.

Daarnaast voldoet de locatie niet aan de definities van een inbreidingslocatie. Nieuwbouw is in principe alleen toegestaan op locaties die volledig zijn omsloten door bestaande bebouwing. Het perceel Heikant 25 ligt in het buitengebied en wordt omsloten door agrarische gronden, en niet door bebouwing. Opnemen van het perceel Heikant 25 in het bestemmingsplan 'Kom Gastel' is derhalve niet wenselijk. Overigens is de grens van het bestemmingsplan 'Kom Gastel' één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Gastel Kom'. Er bestaat geen aanleiding om de bestemmingsplangrens aan de Heikant te wijzigen.

17 J. Kursten, Hoogstraat 5A, 6028 RV Gastel

- a Inspreker merkt op dat de opsomming van vigerende bestemmingsplannen in de toelichting niet klopt. Bestemmingsplan "t Lange" vigeert niet meer omdat het reeds is opgenomen in bestemmingsplan 'Gastel Kom', vastgesteld d.d. 22-12-1998. Voor in ieder geval de percelen 5 en 5 A aan de Hoogstraat vigeert het bestemmingsplan 'Plan in Hoofdzaak', vastgesteld d.d. 18-05-1962.*
- b Inspreker verzoekt de bestemming op het perceel aan de Hoogstraat 5 en 5A te wijzigen in 'Bedrijfsdoeleinden' gezien het huidige gebruik van de percelen. De in het vigerende plan toegestane bedrijfsactiviteiten zullen niet binnen de planperiode worden beëindigd en dienen daarom positief te worden bestemd. De aanduiding 'Caravanstalling' is onnodig beperkend.*
- c Inspreker verzoekt de goothoogte en nokhoogte aan te passen naar 7 respectievelijk 10 meter, aangezien een vergunning voor het bouwen tot een hoogte groter dan de aangeduide hoogtes reeds verleend is.*
- d Op de plankaart ontbreekt een gedeelte van de bestaande bebouwing. Inspreker acht het wellicht logischer om het gehele perceel als bouwvlak in te tekenen met een maximaal bebouwingspercentage van 80%, zoals dat op vergelijkbare percelen het geval is.*
- e Inspreker merkt op dat slechts één woning positief bestemd is, terwijl er al meer dan 20 jaar twee woningen op dit perceel in gebruik zijn.*

- a De constatering van inspreker is juist. Het bestemmingsplan is overeenkomstig aangepast.
- b Het perceel aan de Hoogstraat 5 en 5A is specifiek bestemd, in overeenstemming met de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood. Wijziging van de bestemming in 'Bedrijfsdoeleinden' zou de mogelijkheid tot bedrijfsvestiging op dit perceel verruimen. Gezien de ligging van het perceel, op de grens met het buitengebied en nabij woonbebouwing, is het niet wenselijk om het perceel een bedrijfsbestemming te geven. Daarom is ervoor gekozen om het perceel te bestemmen als 'Woondoeleinden 2' met de aanduiding 'Caravanstalling toegestaan'.
- c Dit is juist. De hoogte voor de woning is aangepast op de plankaart.
- d Het perceel aan de Hoogstraat 5 en 5A is specifiek bestemd, in overeenstemming met de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood. Gezien de ligging van het perceel op de grens met het buitengebied is het ruimtelijk gezien niet wenselijk om de bebouwingsmogelijkheden op het perceel te verruimen, aangezien het beeld van de kernrand hierdoor zou kunnen verslechteren. Daarom is ervoor gekozen om de aanwezige bebouwing op het perceel vast te leggen en specifiek te bestemmen.
- e Er is een handhavingstraject doorlopen voor de bebouwing op dit perceel. De gemeente Cranendonck heeft geconcludeerd dat op het perceel slechts één (legale) woning aanwezig is. Derhalve is op het perceel geen tweede woning bestemd.

Aanpassing: De toelichting is zodanig aangepast dat paragraaf 1.3 is aangevuld met het bestemmingsplan in Hoofdzaak, vastgesteld op 18 mei 1961 en goedgekeurd op 16 mei 1962. De plankaart is aangepast, zodanig dat de hoogtes voor de woning zijn gewijzigd naar 7/10.

18 J.R.M. Lamers, namens rioolreinigingsbedrijf Lamers, Grensweg 15, 6028 RR Gastel

Inspreker verzoekt om aanpassing van het bouwvlak zoals dat op het perceel aan de Grensweg 15 is ingetekend. Inspreker wil de mogelijkheid hebben zijn bedrijf uit te breiden aan de achterzijde van de woning op het perceel. Hiertoe dient het bouwvlak in westelijke richting vergroot te worden, langs de perceelsgrens met perceel Grensweg 13.

De dorpslinten zijn de dragers van de ruimtelijke structuur van Gastel. De overgang van de bebouwing langs de linten naar het buitengebied is bepalend voor de karakteristieke ligging van de kern Gastel in het omringende landschap. Uitgangspunt is dan ook om de huidige, typisch dorps-, overgang naar het buitengebied zoveel mogelijk te behouden. Uitbreiding van stedelijke functies richting het buitengebied is daarom niet wenselijk. Derhalve is het bouwvlak niet in westelijke richting vergroot.

19 J. Langers en J. Langers-Clement, Gravenkasteel 19, 6028 RK Gastel

Insprekers hebben op 1 juli jongstleden bij de gemeente een aanvraag ingediend om achter het perceel aan het Gravenkasteel 19 een minicamping te beginnen. Insprekers verzoeken om de vestiging van een minicamping op deze plaats in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' mogelijk te maken.

De gemeente Cranendonck verleent geen medewerking aan de vestiging van een minicamping op het perceel aan het Gravenkasteel 19, vanwege het uitgangspunt 'kamperen bij de boer' dat plaats dient te vinden buiten de dorpskernen. Derhalve is de vestiging van een minicamping op dit perceel niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

20 L. Linders, De Dijk 16, 6028 RJ Gastel

Inspreker is enige tijd geleden aan huis een onderneming gestart en verzoekt om de bestemming 'Woondoeleinden 2' van het perceel aan de Dijk 16 te veranderen in een bedrijfsbestemming. De onderneming bestaat uit levering en montage van klein constructiewerk.

Van de onderneming van deze inspreker is bij de gemeente Cranendonck geen milieudossier aanwezig. Het beleid van de gemeente is erop gericht om langs de linten in Gastel slechts kleinschalige bedrijvigheid toe te staan. De nieuwvestiging van (grootschaligere) bedrijven in de kern Gastel wordt niet nagestreefd. Gezien de ligging van het perceel wordt op deze locatie slechts lichte bedrijvigheid met een milieucategorie 1 of 2 toegestaan en wordt geen bedrijfsbestemming opgenomen.

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' is lichte bedrijvigheid toegestaan met een omvang van 50% van het vloeroppervlak van de bebouwing tot een maximum van 60 m². Zolang bedrijvigheid aan deze voorschriften voldoet, is die binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' mogelijk. Bedrijvigheid die niet binnen deze voorschriften mogelijk is, is op deze plaats niet gewenst.

21 Mevrouw Liplijn-Van Meijl, Koenraadtweg 2a, 6026 RC Maarheeze

Inspreker verzoekt om in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' de mogelijkheid op te nemen om op het perceel aan het Gravenkasteel 26 2 vrijstaande woningen te bouwen.

De dorpslinten zijn de dragers van de ruimtelijke structuur van Gastel. Het open karakter van deze linten, met een afwisseling in bebouwingstypologieën en doorzichten naar het achterliggende landschap is van groot belang voor de uitstraling van het dorp en de beleefbaarheid van het landschap eromheen. Verdere verdichting van de bebouwingslinten in de kern Gastel is niet wenselijk. In de StructuurvisiePlus en de Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is dit beleid door de gemeente vastgelegd. Daarnaast voldoet de locatie niet aan de definities van een inbreidingslocatie. Nieuwbouw is in principe alleen toegestaan op locaties die volledig zijn omsloten door bestaande bebouwing. Derhalve is de bouw van een tweede woning op het perceel Gravenkasteel 26 niet mogelijk gemaakt.

22 P. Martens, Grensweg 3, 6028 RR Gastel

Inspreker verzoekt om in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' de bestemming van het perceel aan de Grensweg 3 te wijzigen, zodat de bouw van twee halfvrijstaande woningen mogelijk wordt. Inspreker verzoekt om hiertoe de bestemming te wijzigen in halfopen bebouwing en verzoekt tevens om de goothoogte en nokhoogte te wijzigen in 7 respectievelijk 10 meter.

De dorpslinten zijn de dragers van de ruimtelijke structuur van Gastel. Het open karakter van deze linten, met een afwisseling in bebouwingstypologieën en doorzichten naar het achterliggende landschap is van groot belang voor de uitstraling van het dorp en de beleefbaarheid van het landschap eromheen. Verdere verdichting van de bebouwingslinten in de kern Gastel is niet wenselijk.

In de StructuurvisiePlus en de Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is dit beleid door de gemeente vastgelegd. Derhalve is de bouw van een tweede woning op het perceel Grensweg 3 niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

23 De heer. J. van Meijl en mevrouw G. van Meijl, Gastelseweg 6, 6021 GL Budel

Insprekers zijn eigenaar van de historische boerderij aan de Heistraat 13 en zijn het niet eens met de voorgenomen bouw van huizen op de agrarische gronden aan de Heistraat. Insprekers verzoeken daarom het voorontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' zijn de gronden langs de Heistraat bestemd als 'Agrarische doeleinden' en wordt woningbouw niet direct mogelijk gemaakt. Het is derhalve niet mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplan zienswijzen of bezwaar in te dienen tegen een ontwikkeling van de locatie aan de Heistraat. Indien van zienswijzen c.q. bezwaarschriften is pas zinvol wanneer door middel van een bestemmingsplanwijziging of andere procedure woningbouw op deze locatie mogelijk gemaakt wordt.

Overigens zijn er wel plannen om deze gronden te gaan ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Deze plannen zijn echter in een zodanig prematuur stadium dat deze nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

24 T.E.C. van Meijl, De Dijk 23, 6028 RH Gastel

Inspreker verzoekt om de bouw van een extra woning op het perceel aan De Dijk 23 mogelijk te maken. Op de plaats van de huidige vrijstaande garage verzoekt inspreker om een bouwvlak met de aanduiding open bebouwing, een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter.

De bouw van een extra woning op het perceel De Dijk 23 is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Op het perceel De Dijk 21, aan de overzijde van 't Lange, heeft een vergelijkbare ontwikkeling plaatsgevonden. Het perceel is voldoende diep om de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Bovendien voldoet de locatie aan de definities van een inbreidingslocatie, aangezien die volledig wordt omsloten door bestaande bebouwing. In het bestemmingsplan is de bouw van een extra woning daarom mogelijk gemaakt.

Aanpassing: De plankaart is gewijzigd, zodanig dat er een bouwvlak is toegevoegd en dat de betreffende gronden de bestemming 'Woondoeleinden 1' hebben gekregen. Daarnaast zijn de voorschriften aangepast: binnen de bestemming 'Woondoeleinden 1' is 3.2.1 sub a gewijzigd in die zin dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw of nieuwbouw op de percelen zoals genoemd in bijlage 2 (Lijst nieuwbouwmogelijkheden). De lijst nieuwbouwmogelijkheden is aangevuld met dit adres.

25 Edjoe en Betsy Osinski-Damen, Burghplein 19, 5614 BA Eindhoven

Insprekers zijn in het bezit van de kavels kadastraal bekend onder nummers sectie G 498 en 499, nabij de Vennenweg. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben deze kavels de bestemming 'Agrarische Doeleinden'. Insprekers verzoeken deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

De percelen G 498 en 499 liggen in het buitengebied van de kern Gastel, aansluitend aan de bebouwing van deze kern. De locatie voldoet niet aan de definities van een inbreidingslocatie.

Nieuwbouw is in principe alleen toegestaan op locaties die volledig zijn omsloten door bestaande bebouwing. De percelen G 498 en 499 grenzen in het noorden en oosten aan agrarische gronden en liggen niet binnen de bebouwde kern van Gastel. In de StructuurvisiePlus en de Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is vastgelegd dat verdere uitbreiding in het buitengebied onwenselijk is. Het opnemen van een woonbestemming op deze percelen is derhalve niet wenselijk.

26 P. Ras, Gastelseweg 53, 6021 GK Budel

Inspreker is eigenaar van het perceel oostelijk van het perceel aan de Hoogstraat 4. Inspreker wil op korte termijn gebruik maken van de bouwmogelijkheden van dit perceel en verzoekt daarom dit op te nemen in het bestemmingsplan.

De dorpslinten zijn de dragers van de ruimtelijke structuur van Gastel. Het open karakter van deze linten, met een afwisseling in bebouwingstypologieën en doorzichten naar het achterliggende landschap is van groot belang voor de uitstraling van het dorp en de beleefbaarheid van het landschap eromheen. Verdere verdichting van de bebouwingslinten in de kern Gastel is niet wenselijk. In de StructuurvisiePlus en de Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is dit beleid door de gemeente vastgelegd. Daarnaast voldoet de locatie niet aan de definities van een inbreidingslocatie. Nieuwbouw is in principe alleen toegestaan op locaties die volledig zijn omsloten door bestaande bebouwing. Het betreffende perceel grenst in het oosten aan agrarische gronden en ligt op de grens van de bebouwde kom van Gastel. Het opnemen van een woonbestemming op dit perceel is derhalve niet wenselijk.

27 G.H.M.W. Verhoeven, Meubelmakerij de Bim, Hoogstraat 9, 6028 RV Gastel

Inspreker verzoekt om aanpassing van het bouwvlak zoals dat op het perceel aan de Hoogstraat 9 is ingetekend. Inspreker wil de mogelijkheid hebben zijn bedrijf uit te breiden aan de achterzijde van de woning Hoogstraat 9a. Hiertoe dient het bouwvlak in westelijke richting vergroot te worden, langs de perceelsgrens met perceel Hoogstraat 7.

De dorpslinten zijn de dragers van de ruimtelijke structuur van Gastel. De overgang van de bebouwing langs de linten naar het buitengebied is bepalend voor de karakteristieke ligging van de kern Gastel in het omringende landschap. Uitgangspunt is dan ook om de huidige, typisch dorpse, overgang naar het buitengebied zoveel mogelijk te behouden. Uitbreiding van stedelijke functies richting het buitengebied is daarom niet wenselijk. Derhalve is het bouwvlak niet in zuidwestelijke richting vergroot.

28 W.A.M. Verhoeven, namens W. Verhoeven Dakbedekkingen, De Dijk 7, 6028 RH Gastel

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel aan De Dijk 7 bestemd als 'Woondoeleinden'. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' is het perceel bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Inspreker verzoekt deze bestemming te wijzigen in 'Bedrijven, categorie 1 en 2' zodat in de toekomst een kantoorruimte en overdekte stallingsruimte op het perceel gerealiseerd kunnen worden. Het bedrijf is reeds 6 jaar op het perceel gevestigd.

Van de onderneming van deze inspreker is bij de gemeente Cranendonck geen milieudossier aanwezig. Het beleid van de gemeente Cranendonck is erop gericht om langs de linten in Gastel slechts kleinschalige bedrijvigheid toe te staan. Nieuwvestiging van (grootschaligere) bedrijven in de kern Gastel wordt niet nagestreefd.

Gezien de ligging van het perceel wordt op deze locatie slechts lichte bedrijvigheid met een milieucategorie 1 of 2 toegestaan en wordt geen bedrijfsbestemming opgenomen.

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' is lichte bedrijvigheid toegestaan met een omvang van 50% van het vloeroppervlak van de bebouwing tot een maximum van 60 m². Zolang bedrijvigheid aan deze voorschriften voldoet, is die binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' mogelijk. Bedrijvigheid die niet binnen deze voorschriften mogelijk is, is op deze plaats niet gewenst.

29 Vermeulen Machinale Timmerwerken, De Dijk 18, 6028 RJ Gastel

Woning en bedrijfsruimte van inspreker staan aan De Dijk 18, perceelsnummer 400 en 667. Perceel 1049 behoort hierbij. Inspreker verzoekt het bouwvlak hierop aan te passen.

Het bestemmingsplan is aangepast conform de werkelijke situatie.

Aanpassing: De plankaart is zodanig aangepast dat het bestemmingsvlak en bouwvlak zijn ingetekend conform de werkelijke situatie.

30 Fen Vonken, Grensweg 19, 6028 RR Gastel

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' heeft een deel van de gronden achter het perceel aan de Grensweg 19 een bedrijfsbestemming. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden een bestemming als 'weide, akker, boomgaard of volkstuin'. Bij de aankoop van het perceel is door de eigenaar van het bedrijf aan de Grensweg 15, die eigenaar is van het perceel achter het perceel aan de Grensweg 19, aangegeven dat het gebied in gebruik zou blijven als weiland. Tegenwoordig is het perceel echter in gebruik ten behoeve van het bedrijf. Inspreker verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen zodat het perceel achter het perceel aan de Grensweg 19 zijn bedoelde oorsprong terugkrijgt.

Dit perceel is in eigendom van het bedrijf aan de Grensweg en derhalve meegenomen in de bedrijfsbestemming. Gebouwen kunnen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. Het overige deel van de gronden zal dus vrij moeten blijven van bebouwing.

Het bestemmingsplan is niet gewijzigd.

31 Tony Vos, Gravenkasteel 1, 6028 RK Gastel

a Inspreker verzoekt de jeu des boulesbaan en het aanpalend stukje gemeentelijk groen op de hoek Gravenkasteel/Cornelisplein te bestemmen als groenvoorziening in plaats van de bestemming 'Woondoeleinden 2'. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit gedeelte de bestemming groenvoorziening.

b De Kuilenweg loopt tot aan het huis aan de Kuilenweg 2A. Op de plankaart is de Kuilenweg doorgetrokken tot aan het Gravenkasteel, in tegenstelling tot in het vigerende bestemmingsplan. Inspreker verzoekt daarom om de plankaart aan te passen en de Kuilenweg niet door te trekken tot aan het Gravenkasteel.

a De situatie op de plankaart komt inderdaad niet overeen met de bestaande situatie. De plankaart is aangepast om deze situatie correct weer te geven.

b Ook hier geldt dat de situatie op de plankaart niet overeen komt met de bestaande situatie. De plankaart wordt aangepast om deze situatie correct weer te geven.

Aanpassing: De plankaart is zodanig aangepast dat de bestemming 'Woondoeleinden 2' ter plaatse is veranderd in de bestemming 'Groendoeleinden' en dat de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aan de zijde van het Gravenkasteel is veranderd in de bestemming 'Groendoeleinden', conform de plankaart van het bestemmingsplan 'Gastel Kom'.

32 Ing. H.H.M. Breukers, namens mevrouw H.E. Claassen, Heistraat 10, Gastel

Mevrouw Claassen heeft naast het woonhuis aan de Heistraat 10 een perceel in gebruik als tuin en weiland voor haar paarden. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' geeft aan dat op deze grond bebouwing zal plaatsvinden. Mevrouw Claassen heeft moeite met deze keuze in verband met verlies van haar privacy, onmogelijkheid om in de toekomst haar hobby, het houden van paarden, uit te oefenen en de aanwezigheid van een milieucirkel vanwege de intensieve veehouderij aan de overzijde van de Heistraat. Ze vraagt zich af of binnen de kern geen andere geschikte locaties voor woningbouw beschikbaar zijn. Inspreker verzoekt het plan te wijzigen, zodat woningbouw op de grond van mevrouw Claassen niet mogelijk is.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' zijn de gronden naast het perceel Heistraat 10 bestemd als 'Agrarische doeleinden' en wordt woningbouw niet direct mogelijk gemaakt. Het is derhalve niet mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplan zienswijzen of bezwaar in te dienen tegen de ontwikkeling van de locatie aan de Heistraat. Indienen van zienswijzen c.q. bezwaarschriften is pas zinvol wanneer door middel van een bestemmingsplanwijziging of andere procedure woningbouw op deze locatie mogelijk gemaakt wordt.

Overigens zijn er wel plannen om deze gronden te gaan ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Deze plannen zijn echter in een zodanig prematuur stadium dat deze nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

33 B. Zunneberg-Lammers, Heistraat 8, 6028 RE Gastel

Inspreker heeft bezwaar tegen de bouw van woningen op huidige agrarische grond, in verband met het verdwijnen van open groene ruimte, de aanwezigheid van een stankcirkel, toenemende geluidshinder van het gemeenschapshuis, waardevermindering van haar woning en verlies van privacy en vrij uitzicht. Inspreker verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' zijn de gronden langs de Heistraat bestemd als 'Agrarische doeleinden' en wordt woningbouw niet direct mogelijk gemaakt. Het is derhalve niet mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplan zienswijzen of bezwaar in te dienen tegen de ontwikkeling van de locatie aan de Heistraat.

Indien van zienswijzen c.q. bezwaarschriften is pas zinvol wanneer door middel van een bestemmingsplanwijziging of andere procedure woningbouw op deze locatie mogelijk gemaakt wordt.

Overigens zijn er wel plannen om deze gronden te gaan ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Deze plannen zijn echter in een zodanig prematuur stadium dat deze nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan is behandeld door de provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving en zij heeft 16 november 2007 haar advies gegeven. De Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant heeft in haar vergadering van 6 december 2006 geadviseerd overeenkomstig het advies van de directie. Ook de volgende vooroverleginstanties hebben een reactie gegeven:

- Waterschap De Dommel;
- Monumentencommissie gemeente Cranendonck;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel'

8.2.1 Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

De directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft op 16 november 2006 haar advies betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' gegeven.

Algemeen

- a *In de plantoelichting is geen beleidstoets opgenomen. De provincie vraagt aandacht voor deze beleidstoets (cat. 3) en verwijst met name naar het Regionaal Structuurplan Eindhoven en het reconstructieplan Boven-Dommel.*
 - b *De directie verzoekt de doorwerking van het reconstructieplan, waarin het gebied rond de kern Gastel aangeduid is als extensiveringsgebied, te vertalen in de juridische regeling van het bestemmingsplan (cat. 1).*
- a Het is juist dat er geen beleidstoets is opgenomen. Deze heeft echter wel plaatsgevonden. De toelichting is hier dan ook op aangevuld.
 - b Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting en voorschriften zijn aangepast, om de doorwerking van het reconstructieplan in het bestemmingsplan op te nemen.

Aanpassing: De toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid met een hoofdstuk dat betrekking heeft op het relevante beleid. Het beleid dat is opgenomen betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002, het Regionaal Structuurplan Eindhoven (dat tevens dienst doet als Uitwerkingsplan van het Streekplan) en het reconstructieplan Boven-Dommel. Het gemeentelijk beleid in de vorm van de StructuurvisiePlus en de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' is reeds in het bestemmingsplan opgenomen. Verder is in de toelichting (beleidstoets) het reconstructieplan aangehaald. In de voorschriften is omschakeling, uitbreiding en nieuwvestiging binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden' uitgesloten.

Nieuwe ontwikkelingen

De woningen aan De Dijk, die een rechtstreekse woonbestemming hebben gekregen, zijn niet opgenomen in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden (bijlage 2 bij de voorschriften). Er wordt wel melding gemaakt van reeds vergunde bouwmogelijkheden, maar het blijkt niet of het inderdaad de locaties aan De Dijk betreft. De provincie verzoekt hier duidelijkheid over (cat.2)

De bouwvergunningen voor de woningen aan De Dijk zijn reeds verleend. De woningen zijn dan ook opgenomen als zijnde bestaande bebouwing. De lijst met nieuwbouwmogelijkheden bevat slechts woningen waarvan de bouw door middel van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt. De woningen aan De Dijk zijn daarom niet opgenomen in deze lijst. De toelichting is aangepast om dit te verduidelijken.

Aanpassing: Paragraaf 3.1 van de toelichting is op dit punt verduidelijkt.

Bedrijvigheid

- a De directie merkt op dat enkele van de in de toelichting genoemde voorbeelden van bedrijvigheid (bloemsierkunst, autohandel, keukens en badkamers) de indruk wekken dan het niet zozeer om bedrijfsactiviteiten, maar meer om reguliere detailhandel of detailhandel in volumineuze goederen gaat. Ook de Staat van Bedrijfsactiviteiten laat verschillende vormen van detailhandel toe. De directie merkt op dat nieuwvestiging van detailhandel volgens de toelichting niet wordt nagestreefd, maar dat de voorschriften hierin ruimer zijn. Het aanwijzen van een aantal kleinere locaties voor detailhandel acht de directie voorstelbaar. Het openstellen van alle bedrijfslocaties voor detailhandel in diverse maten en vormen moet worden tegengegaan (cat.2).*
- b De directie verzoekt informatie te verschaffen ten aanzien van de regeling voor de caravanstalling op het perceel achter de bebouwing aan de Grensweg. Uit de in de toelichting opgenomen kaarten blijkt niet dat het om een bestaand bouwwerk gaat. De oppervlakte van het bouwwerk verhoudt zich niet tot wat binnen de bestemming Woondoeleinden is toegestaan en past ook niet binnen de in de toelichting benoemde beperkte vormen van lichte bedrijvigheid in de randen van de kern (tot 60 m²). Er is een bouwvlak toegevoegd, maar er is geen sprake van een hoofdgebouw zoals omschreven in de begripsbepalingen. Bovendien plaatst de directie haar vraagtekens bij de wenselijkheid van deze functie op een dergelijke locatie aan de rand van de kern (cat.2).*
- a De in de toelichting genoemde voorbeelden zijn bedrijven die het bedrijfsmatig vervaardigen en repareren als hoofdactiviteit hebben. Het gaat om een bloemenkwekerij, een autowerkplaats en een productiebedrijf voor keukens en badkamers. Detailhandel komt slechts voor als ondergeschikte functie. De toelichting is op dit punt aangepast.
- b De caravanstalling op het perceel aan de Grensweg 5 is bestemd conform het vigerende bestemmingsplan en de afgegeven vergunningen. Rond de stalling is een bouwvlak getekend, deze is echter verwijderd, omdat deze niet overeenkomt met de regeling binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2'. Conform deze bestemming is alleen de woning het hoofdgebouw en moet de stalling worden gezien als bijgebouw. Dit is ook voor deze situatie de bedoeling. Het fysieke gebouw van de stalling komt in het overgangsrecht te vallen (overschrijdt namelijk het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen), de functie, echter, wordt gelegaliseerd door middel van de aanduiding 'caravanstalling toegestaan'.

Aanpassing: De toelichting is aangepast, zodanig dat verduidelijkt is dat detailhandel slechts als ondergeschikte functie voorkomt binnen de bedrijfsbestemming.
Aan artikel 7.1 van de voorschriften is een lid toegevoegd, dat bestaande productiegebonden detailhandel mogelijk maakt. De verschillende vormen van detailhandel zijn uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd.
De plankaart is gewijzigd, in die zin dat het bouwvlak rond de caravanstalling is verwijderd.

Archeologie

- a *In de toelichting wordt verwezen naar de 'Archeologische attentiekaart van de gemeente Cranendonck' van de Heemkundekring Budel en Cranendonck. Deze kaart en de achterliggende onderbouwing zijn niet bij de provincie bekend, zodat niet beoordeeld kan worden of de archeologische waarden in afdoende mate in beeld zijn gebracht.*
 - b *De directie adviseert een inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek voor alle bouwlocaties voorafgaand aan de vaststelling van het plan. Zonder het voorgaande is geen rechtstreekse mogelijkheid tot nieuwbouw of het volgen van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 WRO (cat.2).*
 - c *Voor de wijzigingsbevoegdheid kan worden volstaan met het opnemen van de voorwaarde dat toepassing slechts is toegestaan nadat uit een archeologisch onderzoek is gebleken dat geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventueel aanwezige archeologische waarden (cat.2).*
-
- a De 'Archeologische attentiekaart van de gemeente Cranendonck' is opgesteld door de werkgroep archeologie van Heemkundekring Budel en Cranendonck. De attentiekaart is getekend op basis van historisch kaartmateriaal en is mede gebaseerd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.
 - b Voor de ontwikkelingslocaties binnen dit bestemmingsplan is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde aangeduid.
 - c Het perceel aan het Gravenkasteel waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, ligt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is daarom ook voor deze locatie archeologisch vooronderzoek verricht.

Aanpassing: Voor alle ontwikkelingslocaties wordt archeologisch vooronderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden, voor de vaststelling van het plan, in hoofdstuk 5 van de toelichting opgenomen.

Milieuaspecten

- a *Er wordt aangegeven dat er geen lpg-stations meer zijn die van invloed zijn op de ontwikkelingen in het plangebied. Onduidelijk is of er in het plangebied lpg-stations aanwezig zijn, hoe de risicocontouren zich verhouden tot bestaande bebouwing en of dit eventueel ruimtelijke consequenties zal opleveren. De toelichting moet op dit punt worden aangepast of aangevuld (cat. 2).*
- b *In het vastgestelde plan moet tot uiting komen op welke wijze overleg is gevoerd met de betrokken waterbeheerders, welke opmerkingen daarbij zijn gemaakt en op welke wijze de opmerkingen in het plan zijn verwerkt (cat. 2).*

- a Binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan zijn geen lpg-stations aanwezig. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.
- b Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel' is in het kader van het vooroverleg verstuurd naar Waterschap De Dommel (zie paragraaf 3.2). De adviezen van het Waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Aanpassing: De toelichting is aangepast, zodanig dat de paragraaf externe veiligheid is verduidelijkt met een beschrijving dat er geen lpg-vulpunten in en in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Het bestemmingsplan is aangevuld met de adviezen van Waterschap De Dommel.

Plankaart en voorschriften

- a *In artikel 4.1 wordt lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' toegestaan. Onder 4.1 d wordt bedrijvigheid gekoppeld aan bepaalde locaties op de plankaart. De directie verzoekt duidelijkheid omtrent deze regeling (cat. 2).*
- b *De directie vraagt zich af hoe het belang van de diffuse overgangen naar het landelijk gebied (toelichting paragraaf 4.1) zich verhoudt tot het toestaan van lichte vormen van bedrijvigheid langs de randen van het dorp (toelichting paragraaf 4.2 en voorschriften artikel 4.1 c) (cat. 3).*
- c *De directie adviseert om de mantelzorgregeling (artikel 20.3 b) aan te passen, zodat de vrijstelling onverwijld wordt ingetrokken als niet meer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden (cat. 2).*
- d *De begripsomschrijving 'horeca categorie 1' lijkt geen ruimte te bieden voor vestiging van een café, terwijl in het bestemmingsplan wel een café/brasserie met zaalverhuur en caféservice bestemd wordt. De directie adviseert na te gaan of de bestaande functies passen binnen de opgenomen begripsomschrijving (cat. 3).*
- e *De directie verzoekt inzicht te geven in de agrarische bedrijfsvoering op het perceel hoek Heistraat/Vennenweg. Dit bedrijf is niet opgenomen op de als bijlage bij de toelichting opgenomen functiekaart (cat. 3).*
- f *Tussen het Gravenkasteel en de Vennenweg ligt de bestemming 'Woondoeleinden 2' over de, naar het lijkt, doorgaande Vennenweg. Hier lijkt sprake van een foute bestemming (cat.3).*

- a De lichte bedrijvigheid die binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' overall is toegestaan, is gebonden aan de binnen deze bestemming opgenomen gebruiksvoorschriften.

Lichte bedrijvigheid die in de huidige situatie aanwezig is, maar niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften (bijvoorbeeld door een te groot bedrijfsoppervlak) is voorzien van de aanduiding 'bedrijf toegestaan'.

- b De diffuse overgangen naar het landelijk gebied worden zowel in 'Woondoeleinden 1' als 'Woondoeleinden 2' gewaarborgd door middel van bouwvoorschriften.

Functioneel is er onderscheid tussen 'Woondoeleinden 1' en 'Woondoeleinden 2', aangezien in 'Woondoeleinden 2' tevens lichte bedrijvigheid als ondergeschikte functie is toegestaan.

In ruimtelijk opzicht zal 'Woondoeleinden 2' echter niet voor een toename aan bebouwing zorgen. Het maximale oppervlak voor bijgebouwen bedraagt 60 m² met een overmaatregeling tot 90 m². Hierdoor zijn de bouwingsmogelijkheden niet ruimer dan de mogelijkheden die in 'Woondoeleinden 1' worden geboden. Hiermee wordt voorkomen dat de diffuse overgangen naar het landelijk gebied verloren gaan.

- c Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De mantelzorgregeling is aangepast conform het advies van de directie.

- d In de voorschriften, binnen de bestemming 'Horecadoeleinden', zijn meerdere horecacategorieën opgenomen, om zo iedere horecavestiging positief te bestemmen. Naast 'horeca categorie 1' (onder andere restaurants) is in het bestemmingsplan 'horeca categorie 2' (onder andere cafetaria) opgenomen. 'Horeca categorie 1' en 'horeca categorie 2' zijn binnen de bestemming horeca overal direct mogelijk gemaakt. 'Horeca categorie 3' (onder andere café) is, waar deze aanwezig is, mogelijk gemaakt via een aanduiding op de plankaart.
- e Het bedrijf is op de plankaart abusievelijk als 'Agrarische doeleinden' opgenomen. Hier is echter geen sprake (meer) van een agrariër, maar het betreft hier een burgerwoning. De plankaart is hierop aangepast.
- f Er is inderdaad sprake van een foute bestemming op het deel van de Vennenweg ter plaatse van de kruising met het Gravenkasteel. De plankaart is aangepast.

Aanpassing: *De mantelzorgregeling is aangepast, zodat de vrijstelling 'onverwijld' wordt ingetrokken als niet meer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.*

De voorschriften en plankaart zijn aangepast, zodat de bestaande functies een passende bestemming krijgen.

De plankaart is aangepast, zodanig dat het perceel de bestemming 'Woondoeleinden 2' heeft gekregen.

De plankaart is aangepast, zodanig dat de bestemming van de Vennenweg is veranderd van 'Woondoeleinden 2' naar 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

8.2.2 Waterschap De Dommel

- a *Het waterschap verzoekt om in de toelichting, de voorschriften en op de plankaart aan te geven dat de leggerwatergangen van het waterschap een obstakelvrije zone hebben van 5 meter aan weerszijde.*
 - b *Gevraagd wordt om aanpassing van de plankaart op de door het waterschap meegestuurde kaartmateriaal.*
 - c *Zijn de watergangen op de grens van het plangebied meegenomen in het bestemmingsplan? Indien ze in het bestemmingsplan buitengebied niet opgenomen zijn als aparte bestemming, dan de watergangen opnemen in dit bestemmingsplan.*
- a De obstakelvrije zone is opgenomen in het bestemmingsplan.
 - b Het bestemmingsplan is gewijzigd conform het toegestuurde kaartmateriaal. Eén van de watergangen die door het waterschap is aangegeven, is voor een groot gedeelte overkluisd. Waar de watergang overkluisd is, is deze niet opgenomen op de plankaart. In de bestemmingen die door de overkluisde watergang doorkruist worden, zijn binnen de voorschriften waterhuishoudkundige doeleinden mogelijk gemaakt.
 - c De watergangen die op de grens van het plangebied liggen, zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan, maar vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze watergangen zullen te zijner tijd worden opgenomen in de actualisering van dat bestemmingsplan.

Aanpassing: De toelichting, voorschriften en plankaart zijn zodanig gewijzigd dat de bescherming van de (legger)watergangen is geregeld.

De plankaart, de toelichting en inventarisatiekaarten zijn aangepast conform het toegestuurde kaartmateriaal.

De bestemmingen 'Woondoeleinden 2', 'Tuin', 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden' zijn mede bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

8.2.3 Monumentencommissie gemeente Cranendonck

De monumentencommissie merkt op dat de attentiekaart zoals genoemd in paragraaf 2.2.2 voor een aantal delen van het plangebied een hoge verwachtingswaarde aangeeft, met name ter plaatse van de middeleeuwse terreinen rondom het Cornelisplein en het versterkte huis aan het Gravenkasteel. Dit strookt niet met de tekst in het voorontwerpbestemmingsplan waar aangegeven is dat het plangebied niet voorzien is van een aanduiding middelhoge of hoge verwachtingswaarde.

Abusievelijk is in paragraaf 2.2.2 opgenomen dat het plangebied niet is voorzien van een aanduiding middelhoge of hoge verwachtingswaarde. Deze paragraaf is aangepast, zodat deze overeenstemt met de 'Archeologische Attentiekaart gemeente Cranendonck'. Hierin zijn ook de door de Monumentencommissie aangeduide middeleeuwse terreinen benoemd. Bovendien worden de resultaten van het archeologisch vooronderzoek, dat wordt verricht voor alle ontwikkelingslocaties, in de toelichting opgenomen.

Aanpassing: De paragraaf archeologie is aangepast conform de meest recente 'Archeologische Attentiekaart gemeente Cranendonck'.

8.2.4 Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Per brief d.d. 27 september 2006 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangegeven vanuit het oogpunt van monumentenzorg geen opmerkingen te hebben omtrent de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

8.2.5 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Per brief d.d. 2 oktober 2006 heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven aangegeven geen opmerkingen te hebben omtrent de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

8.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegprocedure hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Een overzicht hiervan is hierna weergegeven.

Hoek 't Lange/Teeuwenweg:	Per abuis waren de rijwoningen op de plankaart bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Dit is gewijzigd in 'Woondoeleinden 1'.
Gravenkasteel 1:	Op de plankaart was abusievelijk een te klein bouwvlak opgenomen. Dit is aangepast conform de huidige situatie.
Hoogstraat 5:	De caravanstalling op dit perceel was abusievelijk niet op de bij de toelichting opgenomen functiekaart vermeld. De functiekaart is op dit punt aangepast.
De Dijk 8:	Het achterste deel van het perceel was bestemd als 'Woondoeleinden 1'. Hier staat echter een paardenstal. Om deze functie positief te bestemmen is op de plankaart de bestemming 'Agrarische doeleinden' opgenomen. Er is geen bouwvlak opgenomen, waardoor het gebouw onder het overgangsrecht komt te vallen.

Gravenkasteel 20-24:	Er is een procedure doorlopen ten behoeve van de realisatie van één nieuwe woning. Het bouwplan is vertaald naar een bouwvlak op de plankaart met de daarbij behorende aanduidingen.
Legenda plankaart:	De legenda van de plankaart is aangepast, zodanig dat het woord 'bebouwingsvlak' is gewijzigd in 'bouwvlak' conform de voorschriften.
Toelichting paragraaf 1.3:	De titel van het vigerende bestemmingsplan is veranderd van 'Kom Gastel' in 'Gastel Kom'.

8.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 23 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 29 maart 2007 tot en met 9 mei 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen hebben 18 personen gebruik gemaakt. In de als bijlage toegevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Gastel zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in het raadsvoorstel en raadsbesluit die als bijlage in het bijlageboek zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan is op 1 juli 2008 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Bijlage 1

Inventarisatiekaarten

- Verkeer
- Functies
- Groen en water
- Goothoogten
- Bebouwingsdichtheid

Bijlage 2a

**Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs
d.d. mei 2007, kenmerk RAO01-CRA00095-01A**

Bijlage 2b

Besluit hogere waarden

Bijlage 3

**Onderzoek flora en fauna, Croonen Adviseurs
d.d. maart 2008, kenmerk RAP02-CRA00100-01A**

Bijlage 4

Rapport archeologie

Bijlage 5

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Gastel

Bijlage 6

Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Kom Gastel