



Ruimtelijke onderbouwing Sint Cornelisplein 2 te Gastel

Herbouw Cranehoeve met functie gemeenschapshuis

Uitgebreide omgevingsprocedure (Wro)

Colofon

Titel: Sint-Cornelisplein 2 te Gastel

Opdrachtgever: Stichting Gemeenschapshuis Gastel

Opdrachtnemer: Mount Advies B.V.



Adres: Rondven 47 6027 PX Maarheeze

E-mail: team@mountadvies.nl

Auteur: ing. F.M. Smies – van Eijndhoven

Procedure: Uitgebreide omgevingsprocedure – Wro

Datum: 17-7-2026

Inhoud

Colofon	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Algemene gegevens.....	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Planologische borging.....	6
1.5 Leeswijzer	7
2. Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie	9
3. Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	15
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	16
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Regionaal beleid.....	18
3.3.1 Regionaal Water- en Bodemprogramma 2022-2027	18
3.4 Gemeentelijk Beleid	19
3.4.1 Het Kompas van Cranendonck	19
3.4.2 Structuurvisie landelijke klasse! (voormalige visie).....	19
3.4.3 Bestemmingsplan	20
3.4.4 Welstand.....	21
4. Milieutechnische aspecten	22
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid.....	25
4.2.1 Industrielawaai	25
4.3 Geur	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Externe veiligheid.....	27
4.5.1 Algemeen.....	27
4.5.2 Plaatsgebonden risico.....	27

4.5.3	Groepsrisico	27
4.5.4	Besluit externe veiligheid inrichtingen	28
4.6	Verkeer en parkeren.....	28
4.6.1	Huidige situatie	28
4.6.2	Nieuwe situatie & parkeerbalans	28
4.6.3	Verkeerseffecten en afwikkeling	29
4.7	Gezondheid.....	30
4.8	Waterparagraaf.....	31
4.8.1	Beleidskader	31
4.8.2	Projectomschrijving	33
4.9	Flora en Fauna.....	34
4.9.1	Wet Natuurbescherming	34
4.9.2	Natuur Netwerk Brabant (NNB)	37
4.10	Archeologie.....	37
4.11	Cultuurhistorie	39
4.12	Luchtkwaliteit	40
4.12.1	Wet luchtkwaliteit	40
4.12.2	Kleine en grote projecten.....	41
4.12.3	Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	41
4.13	Milieueffectrapportage	43
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Bijlagen.....		46
1.	Historisch bodemonderzoek 19 maart 2021	
2.	Verkennd bodemonderzoek 6 november 2025	
3.	Akoestisch onderzoek 15 juli 2026	
4.	Parkeerbalans	
5.	Stikstofrapportage	
6.	Aeriusberekeningen	
7.	Ecologische quickscan inclusief bijlagen	
8.	Verslag omgevingsdialoog	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de vergunningaanvraag namens Stichting Gemeenschapshuis Gastel. Deze aanvraag heeft betrekking op de locatie gelegen aan Sint-Cornelisplein 2 te Gastel, voorheen bekend als restaurant 'De Cranehoeve'. Het voornoemde pand is door de stichting verworven met financiële steun van de gemeente. Het restaurant De Cranehoeve is al in gebruik door de stichting middels een tijdelijke vergunning (dossiernummer 2023-441377, afgegeven op 29 maart 2024). Deze tijdelijke maatregel was en is nodig om het gemeenschapshuis en de activiteiten voort te zetten voordat gestart wordt met de nieuwbouw.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt volledige nieuwbouw van de locatie beoogd, met als doel de realisatie van een gemeenschapshuis voor de kern Gastel. Het gemeenschapshuis wordt het ontmoetingspunt van de dorpsgemeenschap: een herkenbare plek waar verenigingen, vrijwilligers, jeugd en ouderen elkaar daadwerkelijk tegenkomen. Die ontmoetingen leveren meer op dan activiteiten alleen; ze bouwen sociale cohesie op. Mensen leren elkaar kennen, vertrouwen groeit, hulpvragen en ideeën vinden sneller hun weg en kleine initiatieven kunnen uitgroeien tot dorpsbrede projecten.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot en Gastel' is de nieuwbouw van een pand direct mogelijk. Echter, er is ook deels buiten het bouwblok gebouwd. Tevens is het beoogde gebruik van het gemeenschapshuis niet direct passend. Het bestemmingsplan maakt enkel horecafuncties mogelijk en geen paracommerciële functies, waar een gemeenschapshuis onder valt. Derhalve is door de stichting een aanvraag ingediend ten tijde van de Wro voor een uitgebreide omgevingsprocedure. In overleg met de gemeente is de termijn verlengd. Op deze aanvraag is het oude recht van toepassing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de procedure 'uitgebreide omgevingsvergunning' die doorlopen dient te worden om het gemeenschapshuis inclusief de paracommerciële horeca toe te staan en de bebouwing buiten het bouwvlak te kunnen bouwen.

1.2 Algemene gegevens

- | | |
|------------------------------|---|
| ■ Adres: | Sint-Cornelisplein 2 |
| ■ Kadaster: | Gemeente MHZ00 sectie G nummers 742 en 1276 |
| ■ Huidige bestemming: | Horeca |
| ■ Te realiseren: | Gemeenschapshuis met paracommerciële horeca |

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan het Sint-Cornelisplein in het centrum van de kern Gastel. Gastel is een kleinschalige landelijke kern in de gemeente Cranendonck.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

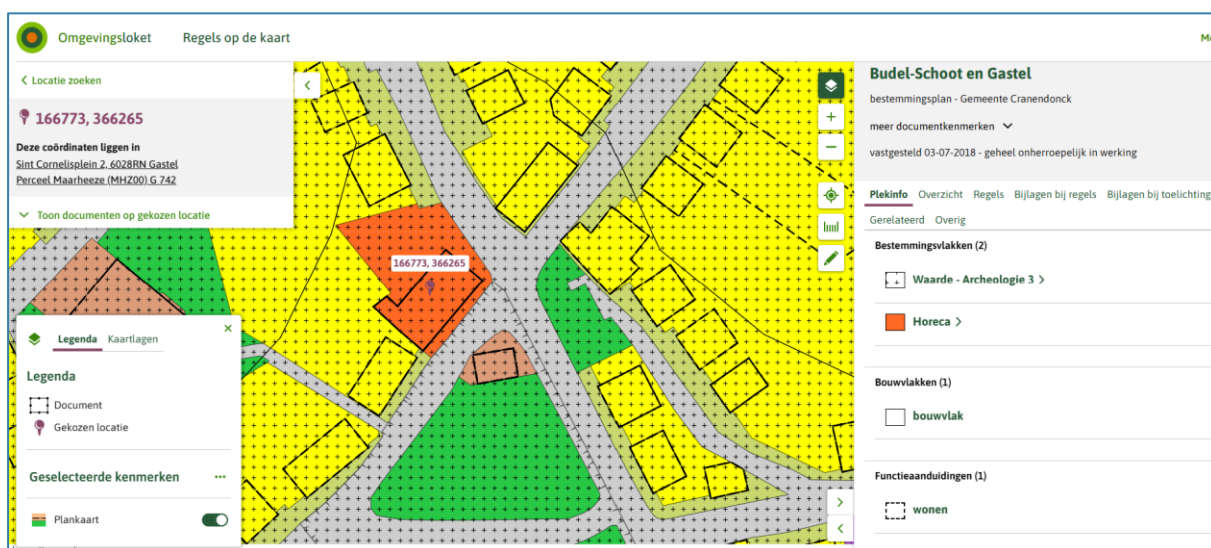
1.4 Planologische borging

De locatie aan het Sint-Cornelisplein 2 te Gastel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel', dat is vastgesteld op 3 juli 2018. De locatie heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Enkel bestemming - Horeca
- Dubbelbestemming - Waarde – Archeologie 3

En kent de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding: wonen
- Maatvoering: maximaal bebouwingspercentage 100%



Figuur 1.3 uitsnede bestemmingsplan bron www.ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsplan maakt enkel een horecafunctie mogelijk. De functie van gemeenschapshuis incl. paracommerciële horeca valt hier niet onder. Derhalve dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan valt een gemeenschapshuis onder een maatschappelijke functie.

Het bestaande bouwvlak ligt strak om de bestaande bebouwing heen. In de nieuwe functie wordt er buiten het bestaande bouwvlak een uitbreiding voorzien.

1.5 Leeswijzer

In onderhavige toelichting is in hoofdstuk één een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het plangebied en het vigerend planologisch regime is beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige en beoogde situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de haalbaarheid van het plan op basis van het gemeentelijk beleid. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieutechnische en planologische aspecten beschreven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verantwoord in hoofdstuk 5.

2. Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Gedurende decennia vervulde 'De Cranehoeve' een essentiële rol binnen de gemeenschap van Gastel. Het restaurant en het aangrenzende terras fungeerden als een ontmoetingsplek waar lokale bewoners samenkamen voor een hapje en een drankje en sociale interactie. Het pand droeg zo bij aan het versterken van de sociale cohesie en het maatschappelijk weefsel van de regio. Ook was het pand in de regio (zowel Nederland als België) bekend als fietscafé en restaurant en vooral in de weekenden, feestdagen en vakanties druk bezocht.

De stichting is met gehele financiële steun van de gemeente in 2022 eigenaar geworden van het object.

Op 29 maart 2024 heeft de gemeente Cranendonck een tijdelijke vergunning (op basis van artikel 4.11 bijlage II van de Bor, Wro) afgegeven voor de duur van maximaal 10 jaar om de huidige bebouwing te gebruiken als gemeenschapshuis met een paracommerciële horecafunctie.

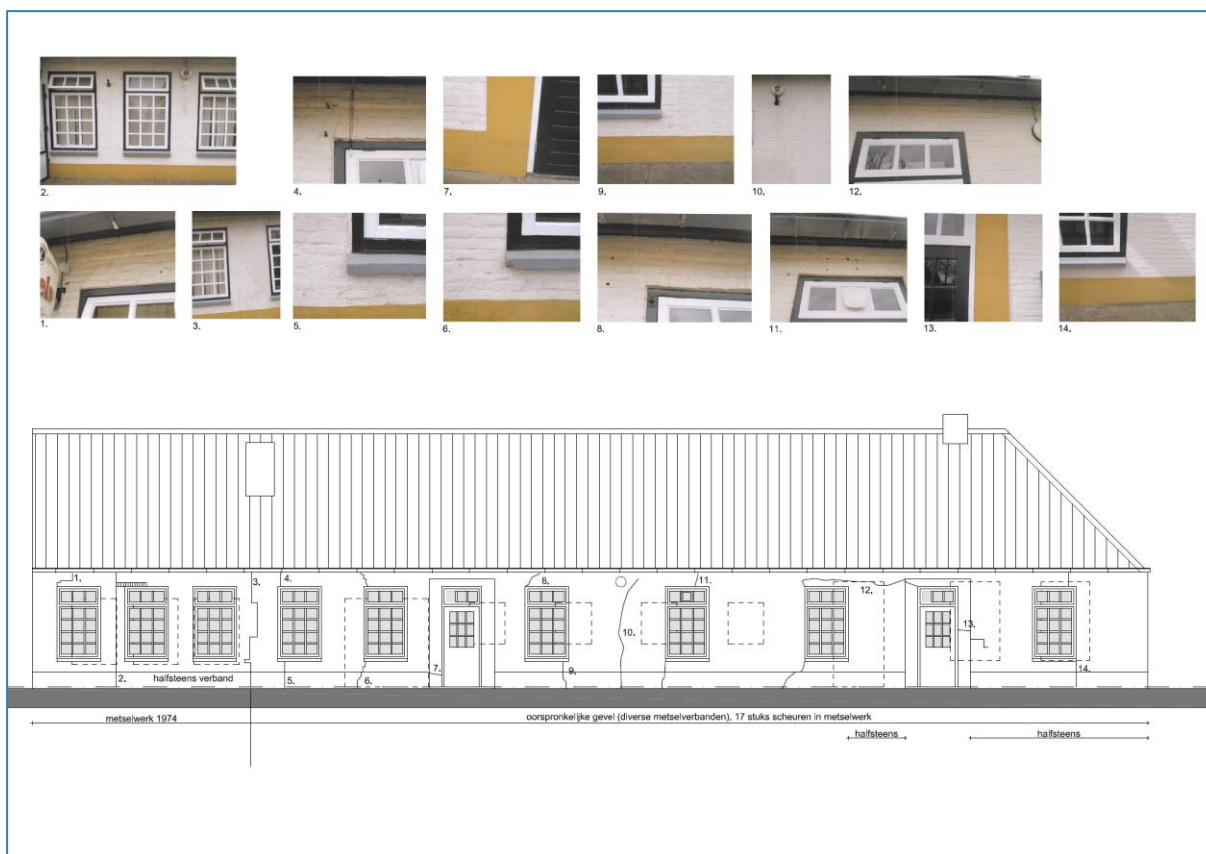


Figuur 2.1 Foto planlocatie

Ruimtelijke structuur

De locatie is gelegen aan het Sint-Cornelisplein 2 in het centrum van Gastel. Het Cornelisplein is het centrale groene hart van het kleine dorp waar alle verbindingswegen bij elkaar komen. Op het plein tegenover de planlocatie staat de Sint-Corneliuskapel. Dit gemeentelijk monument is gebouwd in 1855, maar al ver daarvoor (vanaf de 15^e eeuw) stond hier een kapel. De kapel is niet meer in eredienst en is eigendom van de gemeente.

De langgevelboerderij kenmerkt zich door traditionele architectonische elementen, waaronder een langgerekt volume bestaande uit één bouwlaag met kap en karakteristieke raam- en deuropeningen. Opvallend in het dak is de naam van het pand: 'De Cranehoeve'. Het pand is niet aangewezen als beeldbepalende boerderij of gemeentelijk monument. Vanwege de ligging tegenover de kapel is het pand wel welstandspflichtig.



Figuur 22: tekening en detailfoto's bestaande gevel

Functionele structuur

Rondom het Sint-Cornelisplein liggen enkel burgerwoningen. De enige andere functies betreffen de eerdergenoemde kapel en de planlocatie. De kapel heeft een maatschappelijke bestemming en de planlocatie heeft een horecabestemming.



Figuur 3 2.3 functiekaart, bron atlasleefomgeving - functies van gebouwen

2.2 Beoogde situatie

Een vitaal dorp begint bij een plek waar mensen elkaar vanzelfsprekend vinden. Gastel heeft die plek een tijd moeten missen en leeft nu met een tijdelijke oplossing die de stichting met inzet en creativiteit heeft opgevangen. Met de realisatie van het nieuwe gemeenschapshuis ontstaat weer een vaste, betrouwbare spil in het dorpsleven: een herkenbaar huis in het hart van het dorp, open op het plein,

met kamers die passen bij de verenigingen, initiatieven en generaties die Gastel dragen. Dat alleen al versterkt de basale condities voor vitaliteit: nabijheid, continuïteit en een duidelijke plek om elkaar te ontmoeten.

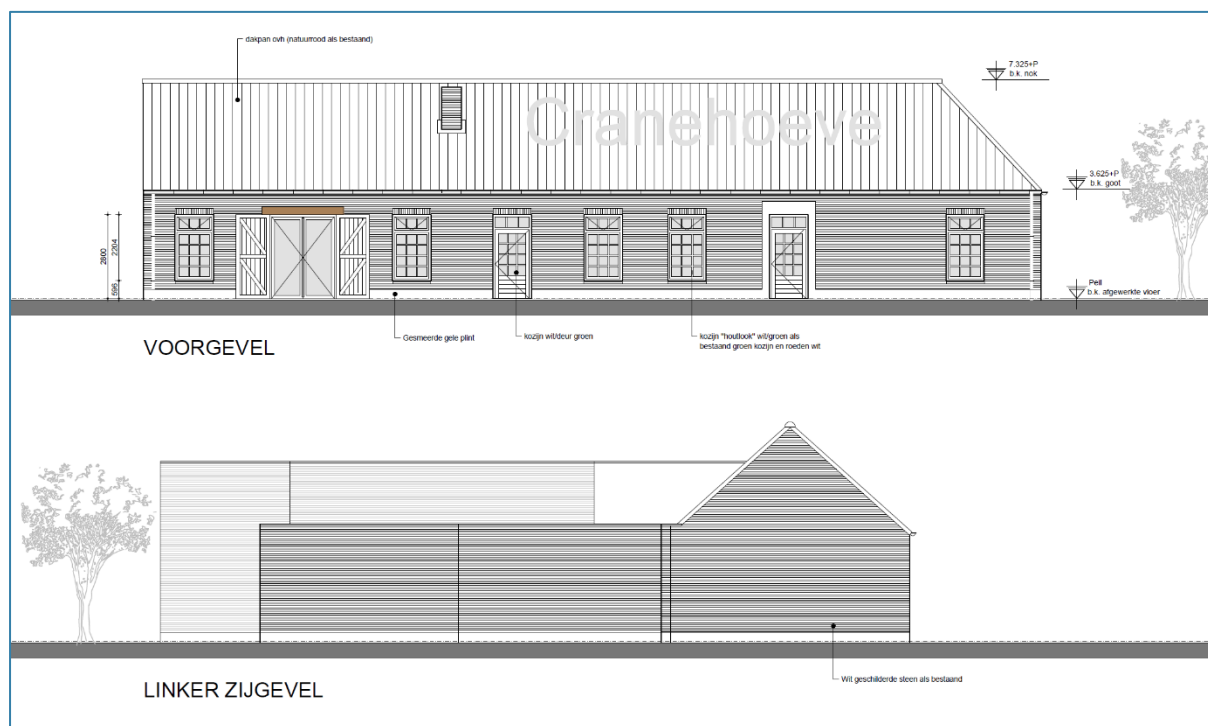
Stichting Gemeenschapshuis Gastel vernieuwt De Cranehoeve aan Sint Cornelisplein te Gastel. De verouderde bebouwing maakt plaats voor een toekomstbestendig gemeenschapshuis met paracommerciële horecafunctie, passend in schaal en karakter bij het dorpslint en het kenmerkende plein.

Het gebouw faciliteert het brede dorpsleven: twee multifunctionele zalen van ca. 102 m² en ca. 97 m², een café/huiskamer met bar, keuken, opslag, garderobe, vergaderruimte/kantoor en ondersteunende voorzieningen. De paracommerciële horeca is ondersteunend aan de gemeenschapshuisfunctie en niet gericht op zelfstandige exploitatie. De plattegrondopzet maakt zowel dagelijks gebruik als piekmomenten (verenigingsavonden, repetities, cursussen) goed organiseerbaar.

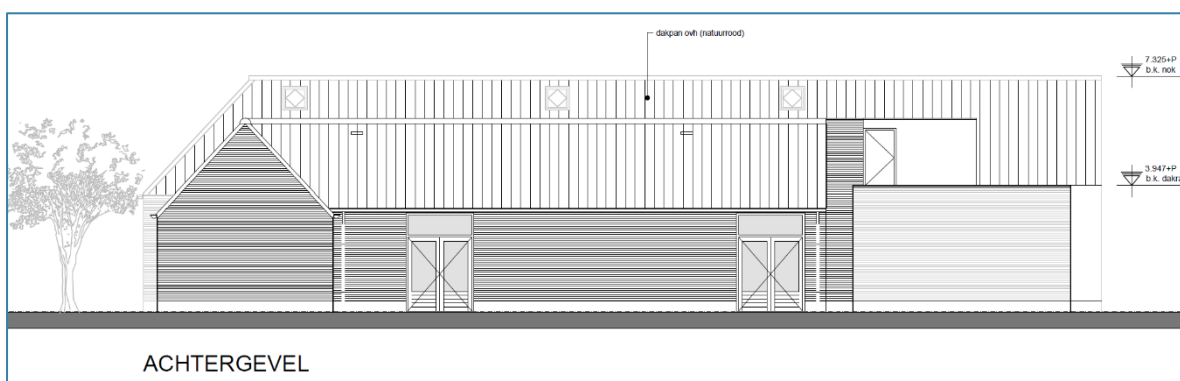
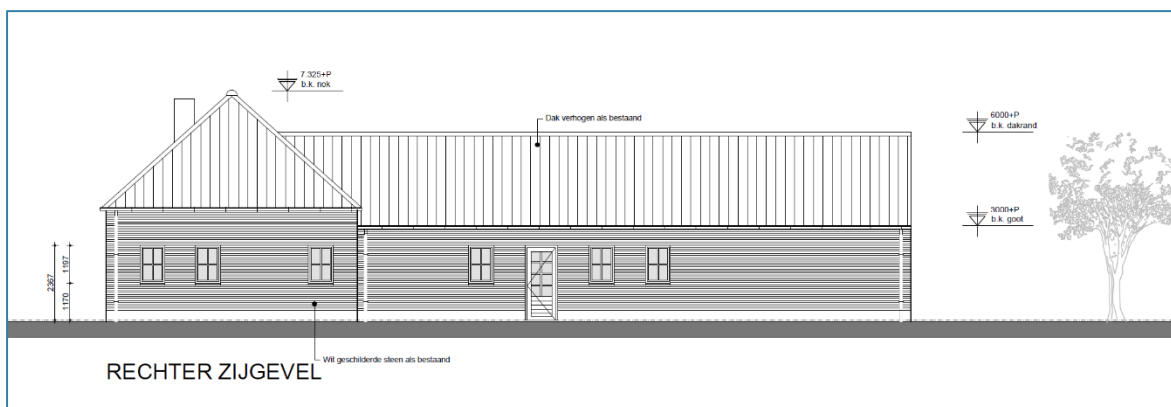
De nieuwe Cranehoeve positioneert zich als dorpsvolume aan het plein, met een hoofdvolume onder kap en een lager nevenvolume. De goothoogte aan de pleinzijde (ca. 3,63 m) en nokhoogte (ca. 7,33 m) borgen een dorpse schaal en sluiten aan op de korrel en zichtlijnen rond het Sint-Cornelisplein. Zo blijft het gebouw leesbaar als één helder dorpshuis met ondersteunende lagere bouwdelen.

Na uitvoerig overleg is besloten de uitstraling van de bestaande boerderij als uitgangspunt te nemen en die keuze consequent door te voeren in architectuur en materialisering. Het hoofdvolume wordt uitgevoerd in witgeschilderde baksteen op een gesmeerde, gele plint; het dak is een traditioneel pannendak met OVH-dakpannen in natuurrood; de kozijnen krijgen een houtlook in wit met groene accenten. Dit palet borgt een vertrouwd dorpskarakter zonder te historiseren en brengt rust in het pleinbeeld, terwijl de lagere, plat-afgedekte bouwdelen zich dienstbaar opstellen achter het kapvolume. De kenmerkende benaming 'Cranehoeve' wordt teruggebracht in het pannendak. Hiermee wordt de historische beeldtaal meegenomen in een toekomstbestendige nieuwbouw.

De hoofdentree is georiënteerd op het plein; bezoekersstromen zijn logisch en overzichtelijk. Leveringen en afval worden aan de zijkant/achterzijde georganiseerd, buiten de bezoekersroute.



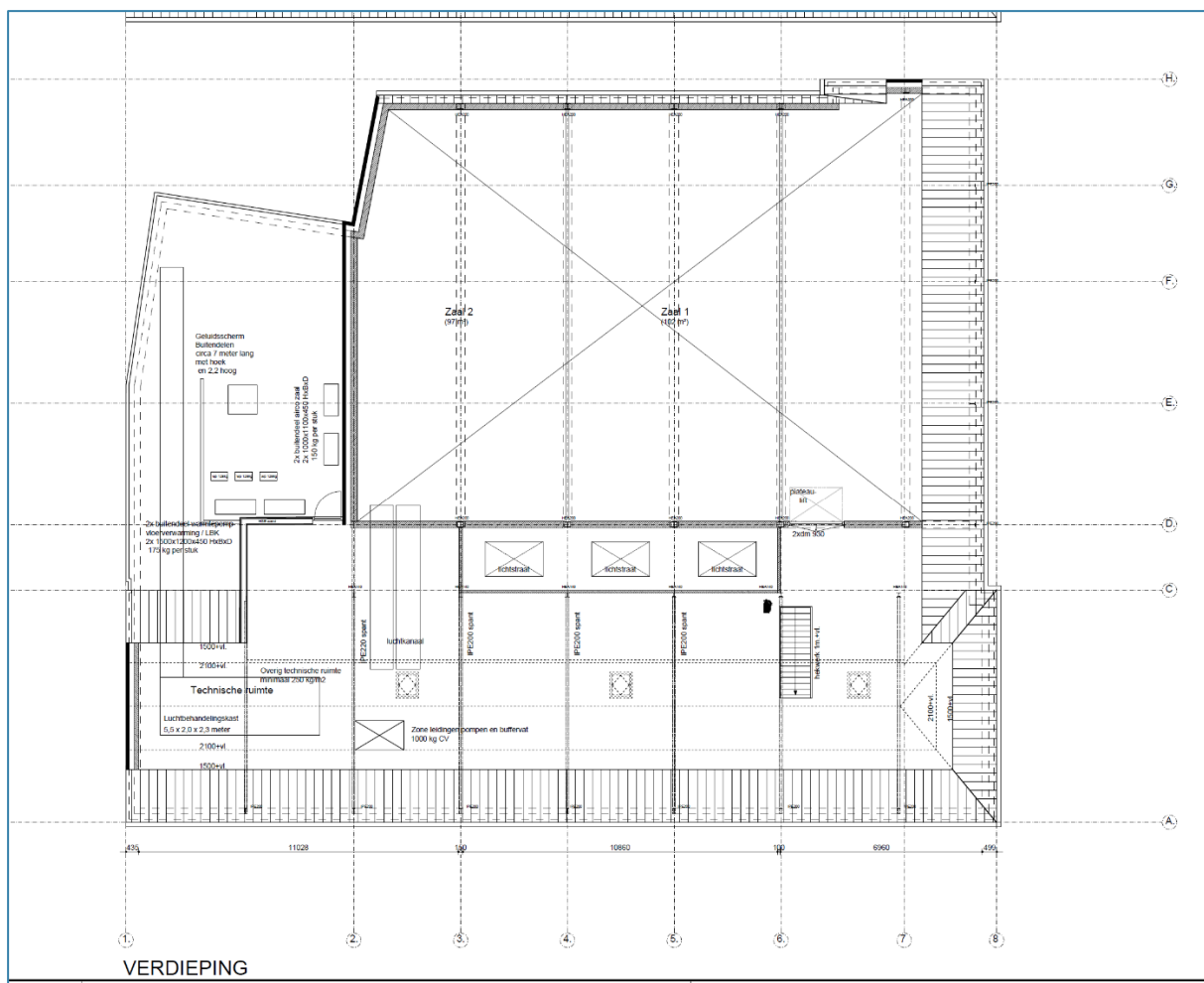
Figuur 2.4 bouwplan nieuwe situatie



Figuren 2.5 en 2.6 bouwplan nieuwbouw



Figuur 2.7 bouwplan begane grond



Figuur 2.8 Bouwplan verdieping

Duurzaamheid, comfort en techniek

De nieuwbouw maakt een duidelijke sprong in energieprestatie en comfort. De platdakdelen worden voorzien van hoge isolatiewaarden ($R_c \approx 6,3$), met bitumineuze dakbedekking en akoestische plafonds boven de gebruiksruimten. In de techniekzone zijn buitendelen van de warmtepomp, luchtbehandeling en PV-panelen op circa 80 m² plat dak. Daarmee dalen energiegebruik en emissies en verbetert het binnenklimaat merkbaar.

Vitale gemeenschappen

De ontwikkeling versterkt lokaal eigenaarschap, omdat de stichting het dorps huis programmeert, partners verbindt en vrijwilligerswerk structureert. Het huis fungeert als neutraal ontmoetingspunt waar verenigingen, zorg- en welzijnspartners, onderwijs en ondernemers elkaar vinden. Dat maakt meedoen eenvoudig, vergroot sociale cohesie en zorgt dat initiatieven in Gastel zelf landen en doorontwikkelen. De gemeente ondersteunt waar nodig, maar de motor ligt bij het dorp: zichtbaar, bereikbaar en duurzaam georganiseerd.

Groei van de gemeente.

Een sterk gemeenschapshuis verhoogt de woonkwaliteit en binding met het dorp. Nieuwe en bestaande inwoners vinden er netwerk, activiteiten en informele hulp; verenigingen blijven gezond en aantrekkelijk. Dat vermindert uitstroom, vergroot de aantrekkingskracht voor gezinnen en ouderen en

maakt in- en doorstroming bij woningbouw kansrijker. Het huis helpt bovendien nieuwe bewoners te integreren, wat directe waarde heeft voor brede welvaart: betrokkenheid, gezondheid, kansengelijkheid en veiligheid.

Ontwikkelprofiel kern Gastel

De voorziening past bij organische groei: zij versterkt de identiteit van Gastel zonder de schaal te forceren en ondersteunt dorpsspecifieke tradities en initiatieven. Tegelijkertijd sluit de functie van het gemeenschapshuis aan bij de gemeentelijke ambitie om in de kernen ruimte te bieden aan ontmoeting, verenigingsleven en maatschappelijke activiteiten. Het gemeenschapshuis voorziet daarin specifiek voor Gastel en draagt daarmee bij aan het behoud van de eigen identiteit en leefbaarheid van de kern binnen de gemeente Cranendonck.

Groenplan

Door Groen Genoten is een groenplan voor de buitenruimte opgesteld. In de huidige situatie is het achterterrein volledig verhard, op de erfgrenzen met de woning Heistraat 2 en de gemeentelijke gronden staan coniferenhagen en een coniferenboom. Deze soort heeft geen meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit en past qua uitstraling niet bij het dorpse karakter. Deze hagen en boom worden verwijderd en hiervoor wordt een dorpse tuin met verhard achterterrein teruggebracht. In de dorpse tuin wordt een afwisseling gemaakt van inheemse soorten en sierbeplanting die onderhoudsarm is.



Figuur 2.9 Plattegrond in groenplan

- **Landschappelijk raamwerk:** Het ontwerp van de buitenruimte sluit aan op het bestaande landschap en versterkt de ruimtelijke structuur van het plangebied. Langs de randen wordt met een gelaagde groenopbouw (inheemse struiken en heesters, daarboven een rij- en/of

solitaire structuur) een zachte overgang naar de omgeving gecreëerd. In het hart van het terrein ontstaat een open, verblijfsgerichte zone met zichtlijnen naar [oriëntatiepunten], zoals in de 3D-beelden zichtbaar is. Het palet is voornamelijk inheems en afgestemd op bodem en microklimaat.

- Verblijfskwaliteit en gebruik: Rond het gemeenschapshuis liggen verblijfsruimten met zitelementen in natuurlijke materialen (hergebruikte klinkers, houten zitranden). Beplantingsvakken met bloeihoog van vroeg tot laat (voorjaarsbollen, inheemse vaste planten) zorgen voor jaarrond beeld en bestuivers. De 3D-beelden tonen hoe lage beplanting zichtlijnen vrijlaat en hogere accenten strategisch privacy en windluwte geven zonder “dichte” schermen.
- Water en klimaatadaptatie: Hemelwater wordt lokaal vastgehouden en geïnfiltreerd via de groene opbouw de nieuwe verharding bestaat uit infiltratietegels. Overstorten zijn gedempt en vertraagd; verhardingen zijn waar mogelijk licht van kleur om opwarming te verminderen. Het groenplan zet in op robuuste, droogtetolerante soorten met voldoende doorwortelbaar profiel.
- Biodiversiteit en materiaalkeuze: Het sortiment is insect- en vogelvriendelijk, met bloei- en bedragende soorten en wintersilhouet. In randen en gevelgroen wordt ruimte gemaakt voor nestgelegenheid (nestkasten/inbouwstenen waar passend). Materialen zijn circulair waar mogelijk: hergebruikte klinkers/opsluitbanden, FSC-gecertificeerd hout en substraatmengsels zonder primair zand uit kwetsbare bronnen.
- Beheer en borging: De hovenier levert een praktisch onderhoudsregime: twee tot drie maaimomenten voor extensieve grasdelen, seizoensgebonden snoei voor heesters, watergift en onkruidbeheer in het eerste vestigingsjaar en jaarlijkse inspectie van infiltratiecapaciteit van de verharding van het achtererf. In het eerste groeiseizoen geldt intensiever nazorgbeheer om een snelle, dichte begroeiing te borgen.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van toepassing zijn op de beschreven beoogde ontwikkelingen uit paragraaf 2.2 benoemd en wordt aangegeven hoe de ontwikkelingen passend zijn binnen deze beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van toepassing zijn op de beschreven beoogde ontwikkelingen uit paragraaf 2.2 benoemd en wordt aangegeven hoe de ontwikkelingen passend zijn binnen deze beleidskaders.

Een ontwikkeling moet passen binnen het beleid dat door zowel de gemeente als door de Rijksoverheid en de provincie is vastgesteld. Daarbij dient een afweging te worden gemaakt of een initiatief passend is binnen de uitgangspunten en regels die in de verschillende beleidsstukken zijn opgenomen of, wanneer een initiatief daar niet helemaal binnen past, dat met behulp van maatwerk sprake kan zijn van een aanvaardbare of wenselijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het beleid dat is vastgesteld door de Rijksoverheid, de provincie en de gemeente.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Echter, op deze aanvraag is nog het oude recht van toepassing, omdat deze voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend. Desalniettemin dient er aan de huidige beleidskaders getoetst te worden. Hier dient uitgegaan te worden van een goede ruimtelijke ordening en is de ETFAL voor deze aanvraag (nog) niet van toepassing.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Met de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte komen te vervallen. Enkel paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is nog van kracht. Overig beleid is opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van rond de 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de nationale hoofdstructuur. Ook maakt de NOVI-ruimte voor maatwerk in de regio en werkt gebiedsgericht, dat wil zeggen bij de aanpak van de opgaven worden de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen.

De NOVI is een instrument binnen de Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet maakt de regels eenvoudiger, biedt ruimte aan ontwikkeling en beschermt de leefomgeving. Een van de hoofdpijlers uit de NOVI is de nieuwe aanpak voor (ruimtelijke) vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Deze nieuwe aanpak richt zich op het uitgangspunt om te werken met een integrale aanpak in plaats van verschillende vraagstukken sectoraal op te pakken. Om te komen tot deze integrale aanpak omschrijft de NOVI vier thema's die prioriteit hebben:

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

Om ruimtelijke vraagstukken integraal te kunnen afwegen werkt de NOVI met drie afwegingsprincipes. Deze principes ondersteunen bij het maken van de juiste belangenafweging. Het gaat om de volgende drie principes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie initiatief:

Met de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de NOVI leidend geworden. Een van de pijlers van het Rijk is een toekomstbestendig landelijk gebied te realiseren. Het plan draagt bij aan de doelstellingen van de NOVI, zoals een sterke leefomgeving en een vitaal platteland. Een kleine kern als Gastel met 'slechts' 765 (bron: www.allecijfers.nl) is gebaat bij een goede gemeenschappelijke voorziening om de sociale cohesie te versterken en het verenigingsleven in stand te houden.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Binnen de Omgevingswet blijft de Ladder duurzame verstedelijking van kracht. Deze is vastgelegd in artikel 5.129g van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming over waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

- Bepalen van de regionale vraag naar ruimte
- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
- Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Conclusie initiatief:

Er is geen sprake van een grootschalige stedelijke uitbreiding. Er worden geen woningen gerealiseerd. Het plan betreft de sloop van een horecapand waar een nieuw gemeenschapshuis voor terug wordt gebouwd. Hierdoor is een uitgebreide laddertoets niet vereist.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor- en nadelen die

daaraan klevende. De omgevingsvisie geeft tevens de visie weer van de provincie op haar eigen rol en hoe zij de gewenste ontwikkeling naar 2050 wil stimuleren. De provincie ziet zichzelf als verbinder en als aanjager waar nodig.

In de omgevingsvisie wordt een kentering aangebracht. Daar waar het in het verleden vooral ging om bouwen en uitbreiden, wordt nu veel meer de focus gelegd om bestaand stedelijk gebied opnieuw in te richten, herverdelen en functieverandering en functiemenging toe te passen. Deze nieuwe manier van werken en denken binnen de leefomgeving wordt 'daily urban system' genoemd, waarbij inbreiding gaat voor uitbreiding. Brabant wil kansen pakken om bestaande gebieden her te bestemmen, her te ontwikkelen en transformatiegebieden aan te pakken om zo een toekomstbestendige leefomgeving te realiseren in het bebouwd gebied.

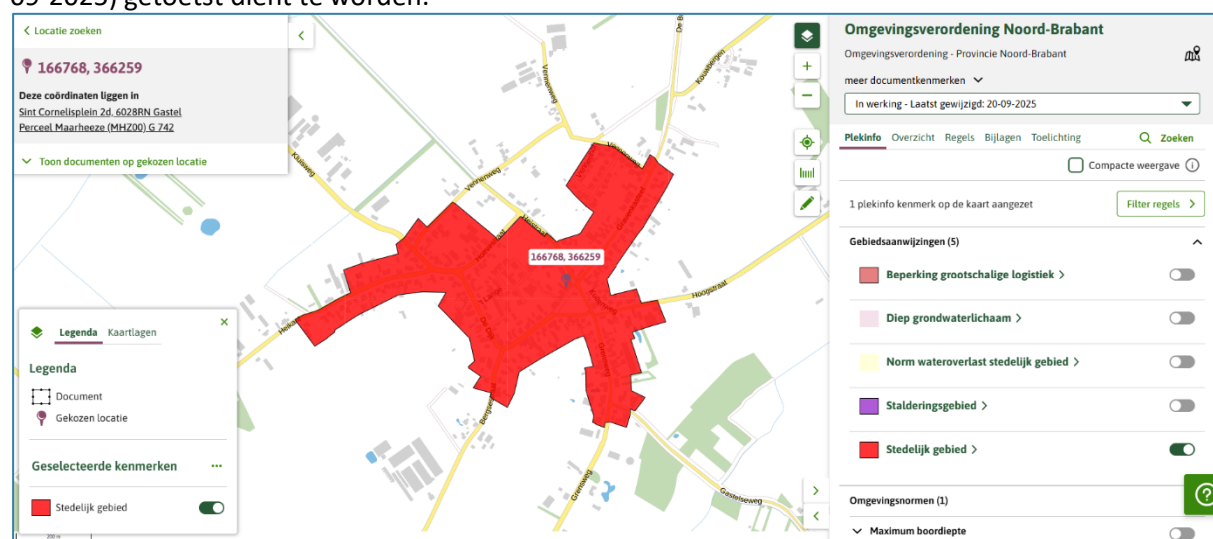
Conclusie initiatief:

De omgevingsvisie Noord-Brabant zet in op een vitaal platteland, voldoende woonruimte en zorgvuldig ruimtegebruik en beoordeeld plannen en projecten vanuit de 3 P's (people, planet profit). Bij people wordt verstaan: "wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?". Het vernieuwen van het gemeenschapshuis op een markante en cultuurhistorische plek in het dorp versterkt de sociale samenhang. Het gemeenschapshuis draagt bij aan de sociale cohesie, het verenigingsleven en het welbevinden van de inwoners.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening vervangt tevens de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. Deze Interim Omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, alsook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Voor onderhavige ontwikkeling betekent dit dat er op dit moment aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant (inwerking 01-01-2024, laatst gewijzigd 20-09-2025) getoetst dient te worden.



Figuur 3.1 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant - kaart 5

Conclusie initiatief:

De locatie is gelegen binnen stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied stelt de provincie eisen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling, zorgvuldig ruimtegebruik, transformeren van verouderde stedelijke gebieden, het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water. Door een oud pand te slopen en binnen het perceel nieuwbouw te realiseren waarbij het totaal verhard oppervlak in ratio afneemt (bebouwd oppervlak neemt weliswaar toe maar aantal vierkante meters verharding neemt af) . Waarbij een groenplan is opgesteld om hittestress te verlagen en rekening is gehouden met de opvang van water. Hierbij is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan is hiermee in lijn met de omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het realiseren van een gemeenschapshuis in een kleine kern als Gastel draagt bij aan de opgaves voor een vitaal platteland en een goed functionerende dorpsgemeenschap, waarbij het voorzieningenniveau op peil wordt gehouden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Water- en Bodemprogramma 2022-2027

Op 22 december 2021 is het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Normensystematiek Wateroverlast:

Met de waterschappen stelt de provincie Noord-Brabant een nieuwe normensystematiek voor wateroverlast op, waarbij de bescherming die geboden wordt tegen wateroverlast gekoppeld is aan de transitie naar een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Bij de afweging om al dan niet tot een aanpassing van het huidige normstelsel over te gaan, zal er ook aandacht zijn voor de economische en maatschappelijke gevolgen van een nieuwe normensystematiek.

De nu geldende normen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Het normstelsel bestaat uit basisnormen voor de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewater:

- Binnen de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden;
- Buiten de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland;
- Voor bebouwing die is gelegen buiten de bebouwde kom geldt de norm van het omringende landgebruik.

Conclusie initiatief:

De ontwikkeling betreft de sloop van een horecapand en de bouw van een gemeenschapshuis. In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. Op de perceelsgrenzen staat wat groen in de vorm van coniferen. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak iets af. De bebouwing neemt weliswaar toe, maar het achterterrein wordt groener ingericht.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Het Kompas van Cranendonck

Het Kompas voor Cranendonck is de strategische visie van de gemeente voor de periode tot 2040. Het document vormt de leidraad voor beleidskeuzes die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van brede welvaart in Cranendonck. De visie is opgebouwd rond drie hoofdkeuzes:

1. Vitale gemeenschappen

De gemeente wil de kracht van haar inwoners benutten. In zogeheten 'vitale gemeenschappen' nemen inwoners medeverantwoordelijkheid voor de toekomst van hun kern. De gemeente ondersteunt waar nodig, maar stimuleert vooral lokaal eigenaarschap en samenwerking.

2. Groei van de gemeente

Cranendonck kiest nadrukkelijk voor groei om bevolkingskrimp en afname van voorzieningen tegen te gaan. De regionale schaa sprong van de Brainportregio biedt kansen voor woningbouw en economische versterking. Groei is noodzakelijk om brede welvaart te behouden en te versterken.

3. Duidelijke ontwikkelprofielen voor de kernen

Elke kern behoudt zijn eigen identiteit. De gemeente stuurt op:

- Organische groei van alle kernen;
- Focus op woningbouw in Maarheeze (mede vanwege de ligging aan het spoor);
- Focus op economische ontwikkeling in Budel.

Conclusie initiatief:

Het gemeenschapshuis is het ontmoetingspunt van Gastel. Hier komen verenigingen, vrijwilligers, jeugd en ouderen samen, niet naast elkaar, maar met elkaar. Die functie vergroot de sociale samenhang: mensen kennen elkaar, sluiten aan bij activiteiten en bieden sneller hulp wanneer dat nodig is. Het gemeenschapshuis verbindt ook partners uit sport, cultuur, onderwijs en zorg, waardoor initiatieven elkaar vinden en versterken. Het dorpsgevoel wint aan kracht omdat ontmoeting dichtbij en herkenbaar is. Het resultaat is een veerkrachtige gemeenschap die zichzelf kan dragen: betrokken, bereikbaar en in staat om nieuwe ideeën snel om te zetten in gezamenlijk handelen.

3.4.2 Structuurvisie landelijke klasse! (voormalige visie)

De structuurvisie is vastgesteld op 7 juli 2015. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De input hiervoor wordt gegeven door de Strategische Visie. De structuurvisie moet dan ook gezien worden als een ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie. Aan de hand van vijf thema's zijn focuspunten benoemd om de visie te kunnen realiseren. De focuspunten die een ruimtelijke doorvertaling behoeven, zijn opgenomen in de structuurvisie.

De strategische visie is inmiddels vervangen door de nieuwe toekomstvisie. Omdat deze aanvraag onder de Wro nog wordt afgehandeld dient echter wel aan dit beleid getoetst te worden.

De gemeente positioneert gemeenschapshuizen als spil voor ontmoeting in alle kernen, juist om sociale cohesie ook in de kleinste kernen te borgen. Omdat een zelfstandig gemeenschapshuis niet altijd houdbaar is, stuurt de gemeente op combinaties met andere voorzieningen (met Hart van Soerendonk als referentie). Parallel hieraan erkent de gemeente de vergrijzing: niet alle ouderen kunnen of willen in een instelling wonen. Daarom wordt in het buitengebied ruimte geboden voor erfzorgwoningen: kleinschalige woonvormen in (waardevolle) voormalige agrarische bebouwing, uitsluitend in combinatie met zorgfaciliteiten; zelfstandige woonvormen zonder zorg zijn hier niet toegestaan. Tot slot worden leegstaande gebouwen, waaronder maatschappelijke panden, actief betrokken bij de huisvesting van zorginstellingen, zorgwoningen en aanverwante voorzieningen.

De gemeente wil een levend netwerk van ontmoetingsplekken dat lokaal eigenaarschap en samenwerking versterkt; multifunctionele clustering van het gemeenschapshuis met andere functies om exploitatie en bereik te verbeteren; verblijf en zorg nabij via erfzorgwoningen met verantwoorde zorginbedding; en herbestemming van leegstaand vastgoed voor zorg- en maatschappelijke functies, afgestemd op demografie en woonbeleid. Samen moet dit de voorzieningenbasis op peil houden, de identiteit van kernen ondersteunen en de doorstroming in wonen en zorg verbeteren.'

Conclusie initiatief:

De ontwikkeling levert precies wat de structuurvisie vraagt: een sterk gemeenschapshuis als ontmoetingspunt in de kern Gastel, gericht op sociale cohesie en lokaal eigenaarschap. De functie wordt bewust gecombineerd met aanvullende voorzieningen en partners (sport, cultuur, welzijn, onderwijs, dorpsondernemers), zodat gebruik, bereik en exploitatie elkaar versterken. Ook sluit de aanpak aan bij het herbestemmingsprincipe en het zuinig ruimtegebruik: het gemeenschapshuis fungeert als schakel in de regionale programmering van maatschappelijke en zorggerelateerde functies, waarbij een verouderde locatie in het hart van de kern een nieuwe functie krijgt.

3.4.3 Bestemmingsplan

De locatie aan het Sint-Cornelisplein 2 te Gastel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel', dat is vastgesteld op 3 juli 2018. De locatie heeft hierin de volgende bestemmingen:

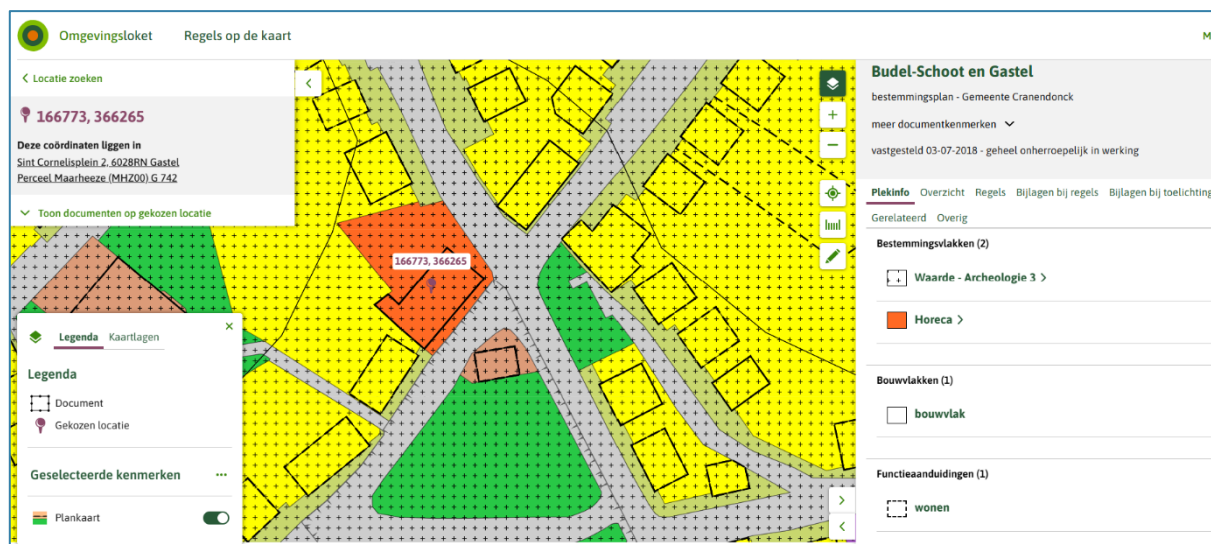
- Enkel bestemming - Horeca
- Dubbelbestemming - Waarde – Archeologie 3

En kent de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding: wonen
- Maatvoering: maximaal bebouwingspercentage 100%

Het bestemmingsplan maakt enkel een horecafunctie mogelijk. De functie van gemeenschapshuis incl. paracommerciële horeca valt hier niet onder. Derhalve dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan valt een gemeenschapshuis onder een maatschappelijke functie.

Het bestaande bouwvlak ligt strak om de bestaande bebouwing heen. In de nieuwe functie wordt er buiten het bestaande bouwvlak een uitbreiding voorzien.



Figuur 3.2 Uitsnede bestemmingsplan bron www.ruimtelijkeplannen.nl

3.4.4 Welstand

De gemeente heeft welstandsbeleid op aangewezen gebieden. Het plangebied ligt binnen een aangewezen gebied vanwege de naastgelegen Sint-Corneliuskapel: een kleine, eenbeukige kapel uit circa 1855, gelegen op het driehoekige pleintje midden in het dorp (Sint-Cornelisplein) en aangewezen als gemeentelijk monument. De kapel heeft een lange Cornelius-traditie: al sinds de 18e–19e eeuw kwamen gelovigen hier ter bescherming tegen stuipen en “vallende ziekte” (epilepsie), vooral bij kinderen. In 2015 is de kapel aan de eredienst onttrokken; de gemeente Cranendonck is eigenaar, en sinds 2016 huurt Stichting 't Kapelleke het gebouw en verzorgt er (door lektoren) woord- en communiediensten en activiteiten voor de lokale geloofsgemeenschap.

Conclusie initiatief:

Aan het Sint-Cornelisplein staat de Sint-Corneliuskapel (gemeentelijk monument). Voor deze plek geldt daarom welstand. Het nieuwbouwplan is hierop beoordeeld en getoetst door de erfgoedcommissie. Het bouwplan is volledig aangepast: de hoofdzichtlijnen naar en vanaf de kapel blijven vrij, de massaopbouw en hoogte zijn terughoudend en buiten de kijkassen geplaatst, en de materialisatie sluit aan op het dorpsbeeld. De bestaande stijkenmerken van De Cranehoeve; witte gevel met duidelijke plint, traditioneel dakbeeld, ingetogen gevelopeningen, worden doorgezet. De benaming “De Cranehoeve” op het pannendak komt terug als herkenningpunt. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de welstandskaders en versterkt zij de samenhang rond plein en kapel.

4. Milieutechnische aspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Bodem

Het onderwerp bodemkwaliteit betreft een landelijk geregelde verplichting: de Wet Bodembescherming. Deze wet maakt onderzoek naar de bodem bij ruimtelijke ingrepen verplicht. Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten tevens verplicht om in een ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Conclusie initiatief:

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer B21.8148/BRFF-01/HD d.d. 19 maart 2021). Het gehele onderzoek is opgenomen als separate bijlage.

Uit de beschikbare historische informatie kunnen samenvattend de volgende zaken worden aangegeven en/of geconcludeerd:

- Op de locatie is sprake van horecabestemming (Partycentrum de Cranehoeve);
- Op het achterterrein zijn diverse opslagruimten/garages etc. aanwezig. Tevens bevindt zich hier de vetafscheider, die niet als bodembedreigend wordt beschouwd;
- Op de locatie is geen sprake van (gedempte) watergangen en (voormalige) boomgaarden;
- Op basis van informatie vanuit de ODZOB is sprake van een ondergrondse brandstoftank. Volgens de gemeente Cranendonck is deze informatie afkomstig van een archiefonderzoek eind jaren '90 in het kader van "het LandsDekkend Beeld". Er is geen overige digitale informatie beschikbaar. De huidige eigenaar heeft verklaard dat in de afgelopen 22 jaar nooit is gebleken dat een ondergrondse tank aanwezig is. Dit wordt ook onderbouwd door het feit dat het gehele terrein tot minimaal 1,0 m-mv is ontgraven en met zand is aangevuld. Hierbij is eveneens geen tank aangetroffen. Op basis hiervan en aangezien vanuit de Omgevingsdienst/gemeente geen bewijzen zijn aangeleverd, wordt ervan uitgegaan dat de ondergrondse tank niet aanwezig is (geweest) op voorliggende locatie.
- Formeel is de regio verdacht op het voorkomen van zinkassen. In de wegfundering nabij de onderzoekslocatie zijn echter geen sterk verontreinigde funderingslagen met zinkassen aangetroffen. De eigenaar heeft daarnaast in het verleden de bovenlaag op de locatie reeds opgeschoond (0-1 m mv), waarbij geen zinkassen zijn aangetroffen. Op basis hiervan en gezien de opschoning worden geen zinkassen meer verwacht op de locatie;
- Er zijn tijdens het locatiebezoek geen asbestverdachte materialen op maaiveld waargenomen. Tevens zijn volgens de opdrachtgever in de panden geen asbestverdachte materialen aanwezig. Puinbismengingen worden tevens niet verwacht, zeker rekening houdend met het feit dat de bodem op de gehele locatie tot 1,0 m-mv is opgeschoond door de eigenaar.

Op basis van bovenstaande bevindingen kan ons inziens worden volstaan met voorliggend historisch onderzoek conform de NEN 5725. Er bestaat dan ook geen aanleiding om te vermoeden dat ernstige bodemverontreinigingen (inclusief asbest) aanwezig zijn.

Het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de NEN 5740 en/of NEN 5707 is derhalve niet noodzakelijk en er bestaan dan ook geen belemmeringen voor het afgeven van de omgevingsvergunning vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer B25.9749, d.d. 6 november 2025). De aanleiding tot de uitvoering van de diverse milieuhygiënische (bodem)onderzoeken wordt gevormd door de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie. De onderzoeken hebben tot doel een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische en/of civieltechnische kwaliteit van de bodem, teneinde vast te stellen of vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de voorgenomen sloop en nieuwbouw. De onderzoeken zijn uitgevoerd en gebaseerd op de normen NEN 5725 en NEN 5740. Het gehele onderzoeksrapport is als separate bijlage opgenomen.

In 2021 is voor de locatie een historisch onderzoek uitgevoerd door VMT (kenmerk B21.8148, d.d. 19 maart 2021). Op verzoek van de gemeente Cranendonck wordt dit historisch onderzoek aangevuld met onderhavige rapportage. Voor zover bekend hebben er sinds voorgaand historisch onderzoek geen veranderingen of wijzigingen plaatsgevonden op de locatie. Het voorkomen van zinkassen op de locatie kan echter niet worden uitgesloten.

Aangezien van de locatie geen recente bodemkwaliteitsgegevens bekend zijn, is geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN 5740 voor een verdachte locatie (VED-

HE-NL). Hierbij vormt het mogelijk voorkomen van zinkassen tevens een aandachtspunt. Hiervoor worden aanvullende werkzaamheden uitgevoerd, waaronder aanvullend onderzoek naar arseen en chroom. Onderzoek is noodzakelijk om de actuele bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vast te leggen. Voor wat betreft asbest wordt uitgegaan van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging

Algehele conclusies, opmerkingen en aanbevelingen

Middels de voorliggende onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodemlagen op de onderzoekslocatie, gelegen aan het St. Cornelisplein 2 te Gastel. De opdrachtgever is voornemens om op de locatie een pand te slopen en nieuwbouw te realiseren. Ter plaatse van de locatie is de aangetoonde zware metalen-verontreiniging globaal in beeld, waarbij heterogeen verspreid matig tot sterk verhoogde gehalten voor zware metalen zijn aangetoond in de grond tot 1,0 m-mv. De aangetroffen matig tot sterk verhoogde gehalten voor zware metalen in de grond zijn naar verwachting te relateren aan het voorkomen van zinkassen in de omgeving. Hierdoor wordt aangenomen dat, gezien de historie en het plaatselijk aantreffen van een sterke grondverontreiniging, sprake is van 'toevalsvondsten' in het kader van de Omgevingswet (ontstaan vóór 1987). De opdrachtgever is voornemens om de locatie volledig te bebouwen en te verharderen waardoor een duurzame aaneengesloten verharding wordt gerealiseerd en eventuele risico's worden uitgesloten. Op basis hiervan is een verdergaand onderzoek niet noodzakelijk.

Voorafgaand aan de voorgenomen herontwikkeling dient een melding sanering op grond van de Omgevingswet (artikel 4.1236 van het Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal)) te worden ingediend, om het terrein geschikt te maken voor de beoogde functie (artikel 5.89k van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Hierbij kan worden aangegeven op welke manier de onaanvaardbare risico's op de locatie kunnen worden weggenomen voor de toekomstige functie (nieuw bedrijfsgebouw). De af te voeren grond moet minimaal voldoen aan de kwaliteitsklasse conform de bodemfunctieklassenkaart. Voor het afvoeren van deze grond dient eveneens een melding te worden verricht. De sanerende

maatregelen dienen uitgevoerd te worden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 “Milieukundige begeleiding van graven in de bodem, saneren van de bodem, saneren, grondwatersanering, ingrepen in de waterbodem en nazorg” en/of SIKB 7000 “Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem”. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een plan van aanpak opgesteld te worden en bijgevoegd te worden bij de melding DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

Op basis van de CROW 400 (zie bijlage 7 bij het bodemonderzoek) is bij graafwerkzaamheden in de sterk met zware metalen verontreinigde grond veiligheidsklasse ‘rood niet vluchtig’ van toepassing. Indien na de sanering een restverontreiniging achterblijft, dient bij toekomstige graafwerkzaamheden rekening gehouden te worden met deze verontreiniging en de bijbehorende veiligheidsmaatregelen. Tevens dient bij grondverzet rekening gehouden te worden met de voorgaande onderzoeken en verschillende kwaliteitsklassen en dient te worden ontgraven onder deskundige begeleiding (MKB en/of DLP). Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft enkel een adviserende rol. Geadviseerd wordt om onderhavige rapportage voor te leggen aan bevoegd gezag voor de eventueel te nemen vervolgstappen.

Voor het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de milieukundige bodemkwaliteit ter plaatse aandacht vraagt. De maximaal toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, waardoor de bodemkwaliteit in de huidige situatie een belemmering vormt voor het zonder nadere voorwaarden verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Dit betekent niet dat het plan niet uitvoerbaar is, maar wel dat voorafgaand aan de uitvoering voldoende aannemelijk moet worden gemaakt dat sanerende of beschermende maatregelen worden getroffen. Daarbij wordt aangesloten bij artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De noodzakelijke sanerende maatregelen dienen te voldoen aan de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), waaronder de bepalingen over saneren van de bodem. Omdat de huidige bebouwing nog aanwezig is, kan de bodemkwaliteit onder deze bebouwing op dit moment nog niet volledig worden vastgesteld. Na de sloop van de bestaande bebouwing, maar vóórdat grondverzet of nieuwbouw plaatsvindt, dient daarom aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt de bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige bebouwing alsnog in beeld gebracht.

Daarbij is van belang dat de nieuwbouw een groter bouwvlak krijgt dan de bestaande bebouwing. Hierdoor zal deels worden gebouwd ter plaatse van gronden waar al sterke verontreiniging is vastgesteld. Voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling dient daarom een melding sanering op grond van de Omgevingswet, artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, te worden ingediend. Met deze melding wordt geborgd dat het terrein voorafgaand aan de bouw geschikt wordt gemaakt voor de beoogde functie.

De omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden verleend. Deze voorwaarden dienen te borgen dat na sloop aanvullend bodemonderzoek wordt uitgevoerd, dat vóór grondverzet en nieuwbouw een saneringsmelding wordt ingediend en dat de noodzakelijke sanerende of beschermende maatregelen daadwerkelijk worden getroffen. Daarmee wordt verzekerd dat de bodemkwaliteit voorafgaand aan het gebruik van het gemeenschapshuis geschikt is voor de beoogde maatschappelijke functie. Gelet op het voorgaande vormt het aspect bodem geen onoverkomelijke belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, mits de genoemde onderzoeks-, meldings- en saneringsverplichtingen als voorwaarden aan de vergunning worden verbonden en voorafgaand aan de uitvoering worden nageleefd.

Het aspect bodem kan in deze fase worden doorgeschoven naar de uitvoeringsfase. De uitvoerbaarheid van het plan wordt hierdoor niet belemmerd, omdat het onderzoek en eventuele

daaruit voortvloeiende maatregelen vóór de start van de bouw worden geborgd deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

4.2 Geluid

4.2.1 Industrielawaai

Voor de geluidsproductie vanuit het nieuwe gemeenschapshuis dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de omliggende (burger)woningen. Door K+ Adviesgroep is de geluiduitstraling beoordeeld; Rapportnummer: Rm230446aaA3 d.d. 15-7-2026. Het onderzoek is ook opgesteld om te bepalen welke maatregelen in het dorps huis nodig zijn om de geluiduitstraling naar de woningen in de omgeving te beperken. Voorliggend onderzoek betreft het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus LAR;LT. De geluiduitstraling van specifieke geveldelen is berekend conform de methode II.7 en II.2 uit de Handleiding Reken en Meten Industrielawaai 1999, op basis van isolatie- en reductiemetingen en een overdrachtsberekening conform methode II.8.

Conclusie initiatief:

Het bouwplan is aangepast aan de voorgeschreven maatregelen uit het akoestisch onderzoek. Daarmee vormt het plan geen belemmeringen voor de directe omgeving.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. De voorgeschreven afstanden moeten bij verlening van een (milieu)omgevingsvergunning voor de veehouderij worden toegepast.

De Wgv is van toepassing op alle vergunningplichtige activiteiten. Het Activiteitenbesluit (1 januari 2013) is het toetsingskader voor niet-vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet-vergunningplichtige. In dit besluit zijn de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) als uitgangspunt genomen, zodat voor inrichtingen die onder de werking van dit besluit vallen vrijwel dezelfde regels gelden als voor (omgevings-)vergunningplichtige bedrijven. Gemeenten mogen op basis van artikel 6, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is de achtergrondbelasting voor geur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in een zone die is gekwalificeerd als 'zeer goed'.



Figuur 4.1 Achtergrondgeurbelasting, bron: ODZOB

Conclusie initiatief:

Een gemeenschapshuis met paracommerciële horeca kan gezien worden als een geurgevoelig object. De jurisprudentie is hier niet sluitend over. In het vigerende bestemmingsplan wordt horeca categorie 1 t/m 4 toegestaan, incl. een woonfunctie. De huidige situatie kan daarmee dan ook al als geurgevoelig worden aangewezen. Deze situatie verandert niet. De locatie is gelegen in een gebied dat qua achtergrondbelasting is aangeduid als ‘zeer goed’. Gelet hierop is verder onderzoek naar het aspect geur niet aan de orde.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand.

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Conclusie initiatief:

Er worden geen gevoelige objecten toegevoegd middels onderhavig plan. Omliggende bedrijven worden daarom ook niet belemmerd. De locatie is nu bestemd als horecabedrijf. Dit is een zwaardere functie dan het voorgenomen gemeenschapshuis.

Op basis van de VNG Brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ valt een gemeenschapshuis onder milieucategorie 2 (buurt- en clubhuizen). Binnen gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter en binnen het gebied rustige woonwijk geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van omliggende burgerwoningen. Onder een rustige woonwijk wordt een gebied verstaan waar hoofdzakelijk wordt gewoond en waar weinig andere functies voorkomen. Het gaat om een omgeving met een relatief laag achtergrondgeluid, beperkte verkeersbewegingen en weinig functiemenging. In zo’n gebied wordt sneller hinder ervaren, omdat bewoners in beginsel mogen uitgaan van een rustige woonomgeving. Daarom worden in een rustige woonwijk de reguliere richtafstanden uit de VNG-brochure toegepast.

Onder gemengd gebied wordt een gebied verstaan waar wonen en andere functies al naast elkaar voorkomen. Denk aan een dorpscentrum, een lint met woningen en voorzieningen, een plein met horeca, maatschappelijke functies, detailhandel, verkeer of andere publieksaantrekkende functies. In zo’n gebied is de milieubelasting in de bestaande situatie doorgaans al hoger dan in een rustige woonwijk. Er is meer achtergrondgeluid, meer verkeer en meer functiemenging. Daarom mag in een gemengd gebied vaak met één afstandsstap worden verlaagd. Voor een functie in milieucategorie 2 betekent dit dat de richtafstand voor geluid kan worden teruggebracht van 30 meter naar 10 meter.

De planlocatie is gelegen in het centrum van Gastel. Het St- Cornelisplein is het hart van het dorp waar geregeld evenementen worden gehouden. De directe omgeving wordt gekenmerkt door woningen en (lichte) bedrijvigheid. In een gemengd gebied kan de richtafstand uit de VNG-brochure met één

afstandsstap worden verlaagd. Voor een functie in milieucategorie 2 betekent dit dat de richtafstand voor geluid wordt teruggebracht van 30 meter naar 10 meter. Nu de dichtstbijzijnde woningen op circa 10 meter van het plangebied zijn gelegen, wordt voldaan aan de richtafstand die geldt voor een gemengd gebied.

Voor omliggende woningen wordt desalniettemin het aspect geluid in kaart gebracht te worden. Dit is reeds opgenomen in paragraaf 4.2.2

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren, etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht dat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven.
- Groepsrisico (GR): de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

4.5.2 Plaatsgebonden risico

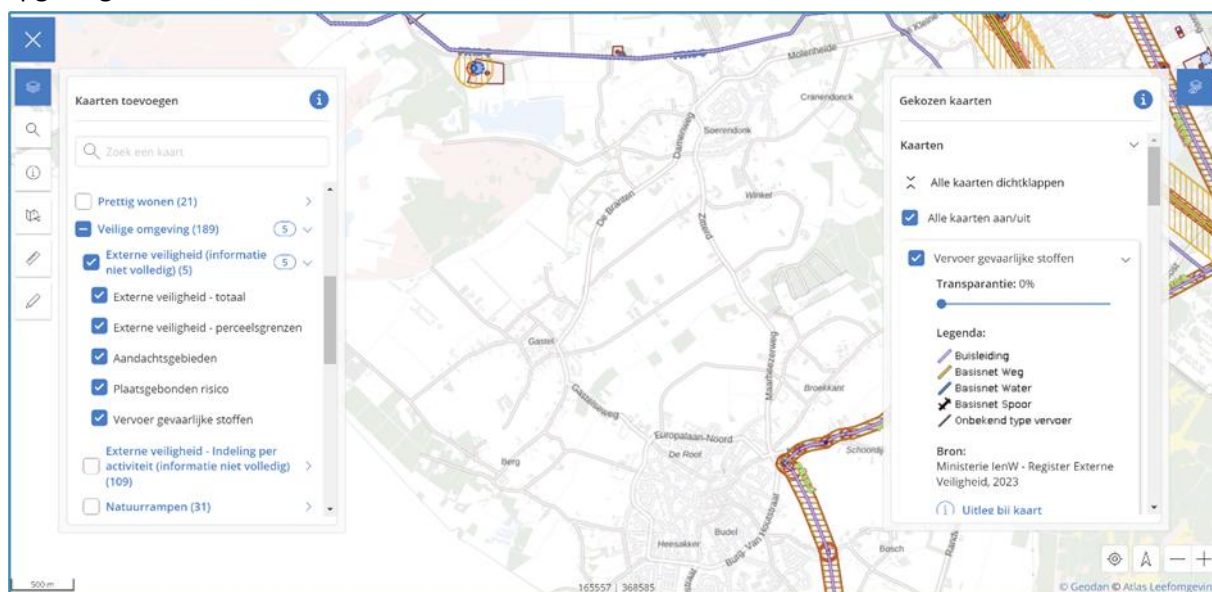
Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor, of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde en moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

4.5.3 Groepsrisico

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

4.5.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart

Conclusie initiatief:

De planlocatie is niet in een zone externe veiligheid gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor deze aanvraag.

4.6 Verkeer en parkeren

Door Mount Advies BV is een parkeerbalans uitgewerkt voor de beoogde plannen. Deze is opgenomen als separate bijlage bij deze aanvraag. Onderstaand is een uiteenzetting hiervan weergegeven.

4.6.1 Huidige situatie

'De Cranehoeve' functioneerde decennialang als restaurant met terras en stond regionaal bekend als fietscafé en horecavoorziening. Vooral in weekenden, op feestdagen en in vakanties was sprake van piekbezoek. Het bruto vloeroppervlak (BVO) bedroeg 763 m² (bg 482 m² + verd. 281 m²). Uitgaande van de door de gemeente toegestane minimale CROW-parkeernorm voor restaurant (10,0 pp/100 m² BVO) waren in de bestaande situatie 77 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen terrein waren slechts 2 plaatsen aanwezig; het tekort van 75 werd traditioneel in het openbaar gebied opgevangen. Deze praktijk sloot aan bij de gebiedscontext (weinig stedelijk/schil centrum) met een bestaande parkeerstructuur rondom het Cornelisplein en aangrenzende woonstraten.

4.6.2 Nieuwe situatie & parkeerbalans

In de nieuwe situatie, waarbij het voormalige restaurant wordt omgebouwd tot een gemeenschapshuis, zijn volgens de gemiddelde parkeernorm 30 parkeerplaatsen vereist. Gelet op het feit dat in de bestaande situatie al 75 parkeerplaatsen beschikbaar waren in het openbaar gebied,

hoeven er geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de benodigde 30 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie. De beschikbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied voldoen reeds aan de parkeerbehoefte voor het gemeenschapshuis, waardoor aan de parkeernormen wordt voldaan zonder verdere aanpassingen.

Parkeerbalans / verschillen berekening

Onderdeel	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
BVO	763 m ²	941,5 m ²
Functie	Restaurant	Gemeenschapshuis
Parkeerbehoefte	77 pp	30 pp
Parkeren eigen terrein	2 pp	0 pp
Parkeren openbare ruimte	75 pp	30 pp

Uit de berekening blijkt dat de parkeerbehoefte van het gemeenschapshuis, afhankelijk van de gehanteerde bandbreedte, ligt tussen 25 en 34 parkeerplaatsen.

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling moet worden uitgegaan van de gemiddelde norm uit CROW-publicatie 744. De gemiddelde samengestelde norm bedraagt 3,09 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij een bvo van 941,5 m² leidt dit tot een parkeerbehoefte van afgerond 30 parkeerplaatsen.

Ook wanneer aanvullend wordt gekeken naar de minimale en maximale bandbreedte, blijft de parkeerbehoefte aanzienlijk lager dan de parkeerbehoefte van de voormalige restaurantsituatie. In de bestaande situatie bedroeg de parkeerbehoefte 77 parkeerplaatsen, waarvan 75 parkeerplaatsen in de openbare ruimte werden opgevangen. In de nieuwe situatie bedraagt de parkeerbehoefte maximaal 34 parkeerplaatsen.

Daarmee neemt de parkeerbehoefte in alle scenario's af ten opzichte van de bestaande situatie. Bij toepassing van de gemiddelde norm bedraagt de afname **47 parkeerplaatsen** ten opzichte van de bestaande parkeerbehoefte. Zelfs bij toepassing van de maximale norm bedraagt de afname nog steeds **43 parkeerplaatsen**.

Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte van het gemeenschapshuis, ook wanneer de volledige bandbreedte wordt doorgerekend, binnen de bestaande openbare parkeerstructuur kan worden opgevangen.

4.6.3 Verkeerseffecten en afwikkeling

De overstap van intensieve horeca naar een gemeenschapshuis reduceert de parkeerdruk en piekintensiteiten in de omgeving. De piekmomenten worden bovendien meer gespreid (overdag/avond, verenigings- en zalengebruik), waardoor de zoekrit- en omrijdintensiteit in het openbaar gebied afneemt ten opzichte van de voormalige restaurantfunctie. Met 13 plaatsen op eigen terrein wordt een belangrijk deel van de vraag direct bij de bron afgevangen; dit verbetert de verkeersveiligheid in de straatprofielen rond het plein doordat kortparkeerders en bezoekers minder hoeven te manœuvreren. De bestaande ontsluiting blijft intact en passend bij de weinig stedelijke context.

4.7 Gezondheid

Een goed woon- en leefklimaat is een van de aspecten die onderzocht moet worden om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezondheid kan dus deel uitmaken van de belangenafweging binnen het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat er sprake is van een ruimtelijk relevant aspect. Onder ruimtelijk relevante aspecten in ruimtelijke plannen kunnen de volgende punten van toepassing zijn:

- Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen
- Magnetische velden van hoogspanningsmasten (zie paragraaf 4.10)
- Aanwezigheid van veehouderijen in omgeving, met name geitenhouderijen (zie paragraaf 4.7)
- Hoeveelheid groen in een gebied
- Bodemgesteldheid (zie paragraaf 4.4)
- Geluid van verkeer of bedrijvigheid (zie paragraaf 4.6 en 4.9)
- Luchtkwaliteit (zie paragraaf 4.8)

Conclusie initiatief:

Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goed leefklimaat is beoordeeld of in de directe omgeving van de planlocatie sprake is van agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Daarbij is niet uitsluitend gekeken naar de aanwezigheid van fruitteeltbedrijven of (boom)kwekerijen, maar breder naar agrarische bestemmingen en agrarisch gebruik binnen een afstand van 50 meter van het plangebied. Binnen deze afstand zijn geen agrarische bestemmingen en/of agrarische gebruiksgronden aanwezig waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ruimtelijk relevant is. Van een spuitzone die invloed kan hebben op het plangebied is daarom geen sprake. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Magnetische velden hoogspanningsmasten:

In de omgeving van de planlocatie staan geen hoogspanningsmasten.

Aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving, met name geitenhouderijen

In het kader van gezondheid is beoordeeld of in de omgeving van het plangebied veehouderijen aanwezig zijn die vanuit volksgezondheid relevant kunnen zijn voor het voorgenomen gebruik. Daarbij is specifiek gekeken naar geitenhouderijen, omdat uit gezondheidskundig onderzoek volgt dat in de omgeving van geitenhouderijen aandacht kan bestaan voor een verhoogd risico op longontsteking. De voorliggende aanvraag ziet niet op het toevoegen van een woonbestemming, maar op de realisatie van een gemeenschapshuis. Niettemin is beoordeeld of de ligging van het plangebied ten opzichte van eventuele geitenhouderijen aanleiding geeft tot nadere afweging. Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Daarmee is geen sprake van een ruimtelijke situatie waarin gebruikers van het gemeenschapshuis worden blootgesteld aan een verhoogd volksgezondheidsrisico vanwege de nabijheid van geitenhouderijen. Het aspect geitenhouderijen vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveebedrijven. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden (zie ook paragrafen 4.7 en 4.9) die aangehouden moeten worden rondom dit type bedrijven.

Gelet op bovenstaande mag geconcludeerd worden dat er geen belemmerende factoren zijn om op de planlocatie gezond te kunnen verblijven.

4.8 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf. In het eerste deel wordt ingegaan op het vigerende beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt een projectomschrijving gegeven en wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met het hemel- en afvalwater.

4.8.1 Beleidskader

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. In het Nationaal Water Programma 2022-2027 staan de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijksbeleid geeft daarnaast aan hoe zij hieraan uitvoering geeft bij de rijkswateren en vaarwegen. Het nieuwe programma is een omvattend programma, waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het waterprogramma beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Er worden doelen gesteld op o.a. het omgaan met droogte, de dijken, het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's en ook in de verschillende 'water'-gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Daarnaast zijn de raakvlakken inzichtelijk gemaakt tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht in wat er nu en in de toekomst te wachten staat.

Regionaal Water en Bodemprogramma 2022 - 2027

Op 22 december 2021 is het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: "een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem". Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Normensystematiek Wateroverlast:

Met de waterschappen stelt de provincie Noord-Brabant een nieuwe normensystematiek voor wateroverlast op, waarbij de bescherming die geboden wordt tegen wateroverlast gekoppeld is aan de transitie naar een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Bij de afweging om al dan niet tot een aanpassing van het huidige normstelsel over te gaan, zal er ook aandacht zijn voor de economische en maatschappelijke gevolgen van een nieuwe normensystematiek.

De nu geldende normen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Het normstelsel bestaat uit basishoudende normen voor de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewater:

- Binnen de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden;
- Buiten de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland;
- Voor bebouwing die is gelegen buiten de bebouwde kom geldt de norm van het omringende landgebruik.
- Voor waterbergingsgebieden, reserveringsgebieden waterberging, beekdalen en het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geldt geen norm.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Voor de komende periode heeft Waterschap de Dommel een nieuw beheerprogramma gemaakt. Hierbij zet zij in op een toekomstbestendige waterhuishouding. Zo kan De Dommel een bijdrage leveren aan een toekomstbestendige leefomgeving. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. Waterschap de Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

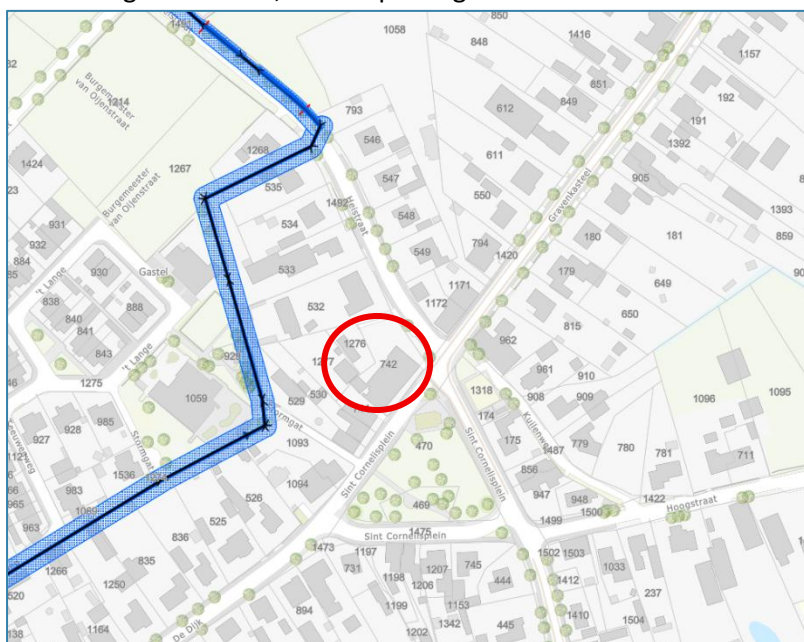
Keur 2015

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het waterschap, als voor die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). De waterschappen in Brabant; Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel hebben de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken), inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc).
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk is voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing.



Figuur 4.4 Uitsnede Legger Waterstaatswerken 2023 Waterschap De Dommel.

In de directe omgeving lopen geen watergangen die in de legger zijn opgenomen.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGR) - gemeente Cranendonck

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 – 2025 is in 2020 vastgesteld. Er zijn twee rode draden te herkennen in dit verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) nieuwe stijl. De eerste rode draad is de wettelijk verplichte invulling van de klassieke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater aangevuld met de verantwoordelijkheid die we hebben voor het oppervlaktewater en een schone, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. De tweede rode draad is de aanstaande Omgevingswet. Het vGRP is zo opgezet dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2023 eenvoudig aansluiting kan worden gezocht bij de omgevingsvisie, het omgevingsplan en het omgevingsprogramma.

4.8.2 Projectomschrijving

Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven hoe en in welke mate er regenwater opgevangen moet worden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Daarbij moet aangegeven worden welke duurzame maatregelen er getroffen worden om het watersysteem optimaal te laten functioneren.

Beschrijving huidige situatie

Het perceel is al jarenlang in gebruik als horecapand met bijgebouwen en verhard achterterrein.

Het totale verhard oppervlak bedraagt 1300 m².

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden alle aanwezige gebouwen gesloopt en wordt er 1 nieuw gemeenschapshuis gerealiseerd. Het gehele verharde achterterrein en de zijkant van het perceel worden opnieuw ingericht met een groene uitstraling (zie ook paragraaf 2.2).

Het totaal verhard oppervlak neemt af met circa 130 m².

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

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

Figuur 4.5 Tabel hemelwaterberging Waterschap de Dommel

Opvang hemelwater

Het verhard achtererf wordt landschappelijk ingepast en “groen” uitgevoerd. De vakken bestaan uit grasbetontegels of waterpasserende klinkers met open voeg (circa 30–40% open), op een waterdoorlatende fundering (gebroken puin/steenmix) met infiltrerende onderbouw.

Afvalwater

De riolering voor de afvoer van het vuilwater zal aangesloten worden op het rioleringsstelsel zoals aanwezig ter plaatse van de bestaande infrastructuur (drukriolering). Het betreft hier nieuwbouw van een gemeenschapshuis waar voorheen horecafunctie was. Een nieuwe aansluiting op de riolering is niet noodzakelijk en het gebruik zal naar verwachting niet tot capaciteitsproblemen leiden.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van toepassing. In deze wet zijn de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Met deze wet geeft Nederland ook uitvoering aan internationale en/of Europese afspraken.

Bescherming op gebiedsniveau:

Door het Rijk zijn in Nederland Natura2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De locatie is gelegen in het centrum van de kern Gastel en ligt niet in de directe nabijheid van Natura 2000-gebieden. Het gebied wat het dichtsbij ligt, is Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux en ligt op

een afstand van circa 1 km. De effecten van de stikstofdepositie moeten in het kader van deze vergunningsaanvraag in beeld gebracht worden.

Referentiesituatie Restaurant

Het restaurant, gelegen op de grens van Nederland en België in de gemeente Cranendonck, bestrijkt een oppervlakte van 493 vierkante meter en bedient een gebied van circa 5 kilometer. Op basis van historische gegevens en lokale marktkenmerken wordt geschat dat het restaurant gemiddeld 60 recreatieve bezoekers per dag ontvangt gedurende de 6 dagen dat het per week operationeel is, wat resulteert in ongeveer 18.720 bezoekers per jaar.

Toekomstige Situatie - Gemeenschapshuis

De voorgenomen transformatie van het huidige restaurantpand tot een gemeenschapshuis onder leiding van Stichting Gemeenschapshuis Gastel zal een wijziging in functie teweegbrengen. In deze nieuwe hoedanigheid zal het gebouw fungeren als een centrale ontmoetingsplaats voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Op basis van het programma van eisen dat door de stichting is opgesteld, worden per jaar gemiddeld 15.053 bezoekers verwacht.

Berekening van het Verwachte Verschil

Het verschil in het jaarlijkse aantal bezoekers tussen het huidige restaurant en het beoogde gemeenschapshuis bedraagt derhalve:

18.720 (restaurant) – 15.053 (gemeenschapshuis) = 3667 minder bezoekers per jaar. Daarnaast zal naar verwachting gemiddeld ten minste 60% van deze bezoekers te voet of met de fiets komen.

Conclusie initiatief:

Door Mount Advies is een rapportage stikstofberekening opgesteld, datum 5-5-2026. Deze rapportage is opgenomen als separate bijlage en de AERIUS-berekeningen zijn als losse pdf's toegevoegd.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan worden vastgesteld dat in de bestaande situatie een stikstofdepositie van 0,03 mol N/ha/jaar optreedt op het nabijgelegen Natura 2000-gebied *Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux*. Voor het beoogde initiatief zijn met AERIUS Calculator afzonderlijke berekeningen uitgevoerd voor zowel de sloop- en bouwphase als de gebruiksfase van de nieuwe situatie.

Uit de AERIUS-berekening voor de sloop- en bouwphase blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden. De berekende waarde bedraagt 0,00 mol N/ha/jaar, waaruit geconcludeerd kan worden dat er in deze fasen geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken natuurgebieden. Ook voor de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling volgt uit de AERIUS-berekening geen toename van stikstofdepositie. De berekende waarde bedraagt eveneens 0,00 mol N/ha/jaar. Hiermee wordt geconcludeerd dat de nieuwe situatie geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor de kwaliteit van omliggende Natura 2000-gebieden.

De beoogde ontwikkeling leidt tot een afname van emissies ten opzichte van de huidige situatie. Door zowel een afname van verkeersbewegingen als een reductie in uitstoot van het bestaande pand neemt de totale emissie van de locatie af. Dit betekent dat de ontwikkeling niet alleen geen negatieve effecten veroorzaakt, maar bovendien een positieve bijdrage levert aan de lokale luchtkwaliteit en de bescherming van natuurgebieden.

Bescherming op soortniveau:

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk. Hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Conclusie initiatief:

Door Brabant Eco is een ecologische QuickScan uitgevoerd op de planlocatie, rapportnummer: 2025-BE-1597 d.d. 22 oktober 2025. Onderstaand is de samenvatting en conclusie van het rapport opgenomen. Het gehele rapport wordt als separate bijlage bij de aanvraag ingediend. Het rapport richt zich op de sloop van het bestaande pand en de bouw van het nieuwe pand.

Opdrachtgever is voornemens om de bestaande horecagelegenheid in het plangebied Sint Cornelisplein 2 te Gastel te slopen. Daarna zal een nieuw dorpshuis gerealiseerd worden.

Bij deze werkzaamheden is de opdrachtgever gebonden aan de Omgevingswet (N.B. anders dan dat deze aanvraag nog onder de oude wetgeving valt).

Omdat overtreding van de Omgevingswet in het kader van ecologie op voorhand niet uitgesloten kan worden, is aan Brabant Eco de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische quickscan in het plangebied in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Dit voorliggende rapport geeft een beschrijving van het plangebied en het uitgevoerde onderzoek. Daarnaast geeft dit rapport inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van de natuurwetgeving en -beleid en de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden als gevolg van het project. Het rapport kan voor de opdrachtgever als bewijsstuk dienen voor het verrichte natuuronderzoek.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn mogelijk effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied.

Het pand bevat openingen naar het dak en de spouw waar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen gebruik van kunnen maken. Nader onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk conform het Vleermuisprotocol (2021) en de Kennisdocumenten Gierzwaluw (2023) en Huismus (2023). Daarnaast dient er na de sloop tijdens de voortplantingsperiode van de rugstreeppad geen poeltjes te kunnen vormen om de vestiging van deze soort te voorkomen. Verder is het pand ongeschikt voor overige soorten. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Tot slot dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden toch binnen het broedseizoen starten, moet vooraf een broedvogelcheck worden uitgevoerd door een ecooloog.

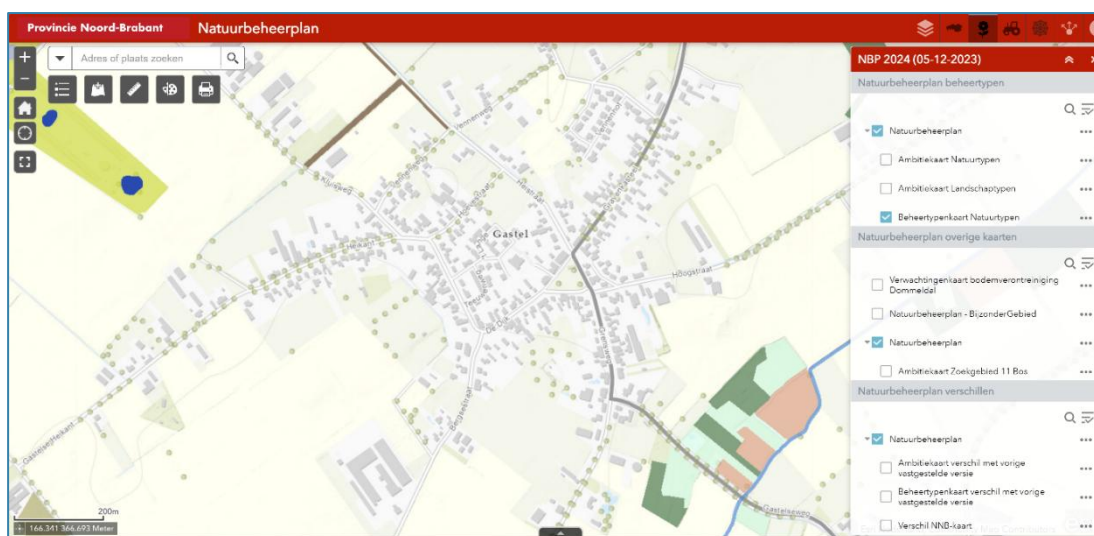
Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. De eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden dient aangetoond of uitgesloten te worden met een Aeriusberekening.

De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen.

Nader onderzoek naar de verblijfplaatsen van de vleermuis conform het meest recente vleermuisprotocol van Netwerk Groene Bureau's moet inzicht bieden óf er vleermuizen in het gebouw verblijven. De te slopen bebouwing biedt geschikte nest- en verblijfplaatsen voor huismussen en gierzwaluwen. Nader onderzoek conform de onderzoeksprotocollen van BIJ12 voor deze soorten is nodig. Na afstemming met de gemeente is overeengekomen dat het onderzoek in deze fase nog niet hoeft te worden overgelegd, maar dat het vóór de start van de bouw wordt uitgevoerd en bij de gemeente wordt ingediend.

4.9.2 Natuur Netwerk Brabant (NNB)

De locatie is gelegen op een afstand van circa 370 m van de dichtstbijzijnde deelgebieden van het NNB (beheertype: L01.02 Houtwal en houtsingel). Op een afstand van circa 450 meter ligt een gebied dat gekenmerkt wordt als broekbos. Op de planlocatie is nu horeca categorie 1 t/m 4 toegestaan, maar geen paracommerciële horeca.



Figuur 4.6. Natuur Netwerk Brabant. Bron: Provincie Noord-Brabant

Conclusie initiatief:

Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag wordt ter plaatse een nieuw gemeenschapshuis met para commerciële horeca toegestaan. In de praktijk zal er sprake zijn van een afname van de intensiteit van het gebruik, het aantal bezoekers en de verkeersbewegingen. Dit heeft een positief effect op de omliggende gebieden die onderdeel uitmaken van de NNB. De planlocatie ligt op een dusdanige afstand van de NNB gebieden dat effecten hierop uit te sluiten zijn.

4.10 Archeologie

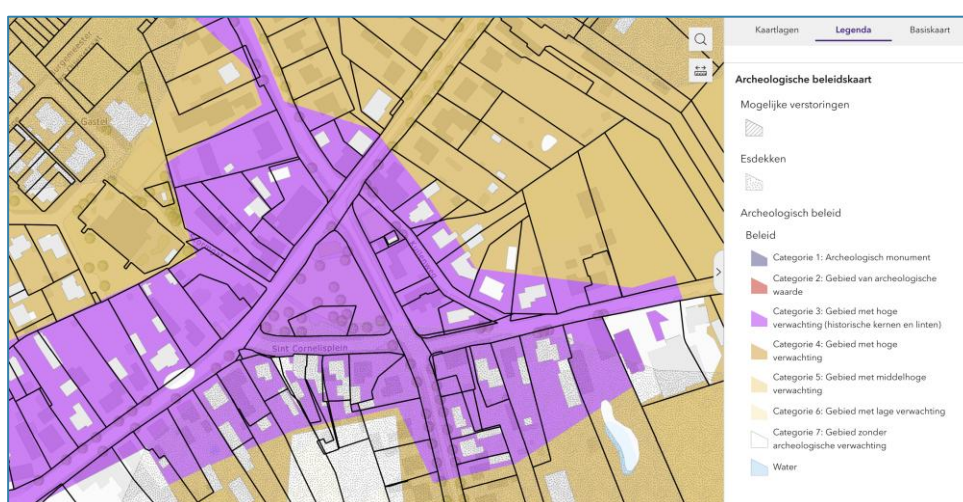
In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvoorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Het verdrag van Malta heeft geleid tot aanpassingen van de Monumentenwet, welke is opgenomen in de Erfgoedwet. Deze Erfgoedwet is in juli 2016 vastgesteld. In deze wet zijn oude wetten en regels die invloed hadden op het cultureel erfgoed gebundeld en op elkaar afgestemd.

Op basis van deze wetgeving dient ieder ruimtelijk plan onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk gemaakt worden welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met

de aanwezige archeologische waarden. Gemeenten zijn verplicht om hierover kaders te stellen en dit vast te leggen in bestemmingsplannen.

Gemeente Cranendonck heeft geen eigen beleid aangaande archeologie. Wel is er gezamenlijk met acht gemeenten uit Zuidoost-Brabant een regionale erfgoedkaart opgesteld. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.



Figuur 4.7 Uitsnede erfgoedkaart bron: atlas ODZOB

Conclusie initiatief:

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck geldt voor de planlocatie dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 250 m² en die dieper reiken dan 30 cm -Mv een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op de locatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuw gebouw gerealiseerd. In totaal neemt de bebouwing (bruto vloeroppervlak) met 220 m² toe. Daarnaast is in het historisch bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1) een verklaring van de vorige eigenaar opgenomen (bijlage pagina 35) dat het gehele terrein tot 1 meter diep is afgegraven en opnieuw gevuld is met zand.

Voor het aspect archeologie dient na overleg met de gemeente archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is op dit moment nog niet afgerond het verkennend archeologisch onderzoek inclusief proefboringen wordt in juli 2026 uitgevoerd door onderzoeksbureau Transect. Met de gemeente is afgestemd dat het archeologisch onderzoek in deze fase nog niet hoeft te worden overgelegd, maar dat dit onderzoek voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden moet worden uitgevoerd en ter beoordeling aan de gemeente moet worden aangeboden.

Met het onderzoek wordt vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht en op welke wijze hiermee bij de uitvoering rekening moet worden

gehouden. Indien uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden aanwezig zijn, kan aanvullend onderzoek nodig zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de voortgang van de bouw.

Omdat het onderzoek voorafgaand aan de start van de bouw wordt uitgevoerd en de resultaten aan de gemeente worden voorgelegd, vormt het aspect archeologie in deze fase geen belemmering voor de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief. De afspraken hieromtrent worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

4.11 Cultuurhistorie

Vanwege artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het besluitgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

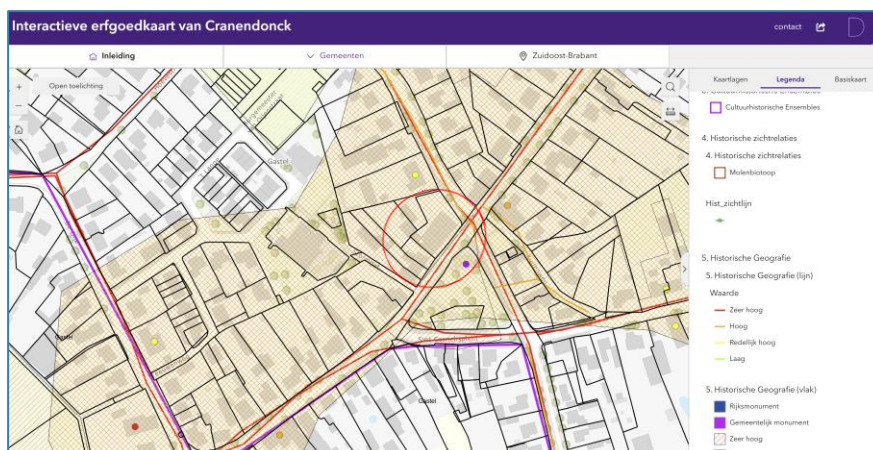
De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de cultuurhistorische waardenkaart opgesteld.

De historische ontstaansgeschiedenis van het dorp Gastel in de gemeente Cranendonck gaat terug tot de 12e eeuw, met de oudste vermelding van het dorp in geschriften uit ongeveer 1191. Tot 1821 was Gastel een zelfstandige gemeente. Daarna voegde het zich een keer bij Soerendonk en Sterksel, en daarna nog bij Maarheeze.

Gastel was in de tweede helft van de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw vooral bekend door de bedevaart naar de kapel van de heilige Cornelius. Deze ging vaak gepaard met een bezoek aan een van de vijf cafés, waardoor Gastel de naam Klein Antwerpen kreeg. Vanaf de middeleeuwen behoorde Gastel tot de parochie Budel, maar er bestond hier aan het einde van de 15e eeuw een kapel die gewijd was aan Maria en de vier noodhelpers: Sint-Cornelius, Sint-Quirinus, Sint-Hubertus en Sint-Antonius abt. Na de Vrede van Münster in 1648 werd de kapel door de protestanten gebruikt, tot ongeveer 1800.

De bevolkingsgroei en de behoefte aan huisvesting hebben geleid tot uitbreiding van het dorp. De industrialisatie in de 19e en 20e eeuw bracht veranderingen met zich mee, maar de agrarische aard van het dorp bleef behouden. De komst van nieuwe technologieën en transportmogelijkheden heeft de landbouw efficiënter gemaakt en de bereikbaarheid van het dorp verbeterd.

Gastel behoudt nog steeds veel van zijn historische kenmerken, terwijl het zich heeft aangepast aan de veranderingen van de tijd. Het is een belangrijk onderdeel van de gemeente Cranendonck, dat bekendstaat om zijn agrarische erfgoed en landelijke charme.



Figuur 4.8 Uitsnede CHW kaart

Conclusie initiatief:

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met hoge cultuurhistorische waardering en grenst aan een historische weg- en pleinstructuur met eveneens hoge waardering. Binnen het ruimtelijk samenhangsgebied ligt bovendien de kapel, aangewezen als gemeentelijk monument. Nieuwe ingrepen mogen de historische verkaveling, rooilijnen, maat en schaal, zichtlijnen en het pleinbeeld daarom niet onevenredig aantasten en dienen deze waar mogelijk te versterken.

Het plan vervangt het voormalige restaurant door een gemeenschapshuis dat zich zorgvuldig voegt in het historische profiel van het plein: rooilijn, oriëntatie en korrelgrootte blijven leesbaar, terwijl de zichtlijnen naar de kapel en de historische pleinruimte behouden en zelfs geaccentueerd worden door een terughoudende massaopbouw en een transparante plint, zonder schermende volumes of erfafscheidingen. In materialisering en dak- en gevelopbouw sluit het gebouw aan bij het dorps historische palet—denk aan aardetinten en baksteen, een duidelijke kap of overstek en een sobere, fijnmazige detaillering. Ook in de buitenruimte wordt de historische structuur gerespecteerd met rustige, kleinschalige verharding. Daarmee bestendigt het plan de sociaal-historische betekenis van de plek als ontmoetingspunt voor het verenigingsleven en zet het de immateriële waarden op eigentijdse wijze voort.

4.12 Luchtkwaliteit

4.12.1 Wet luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5, titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van een van de volgende punten, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering;

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

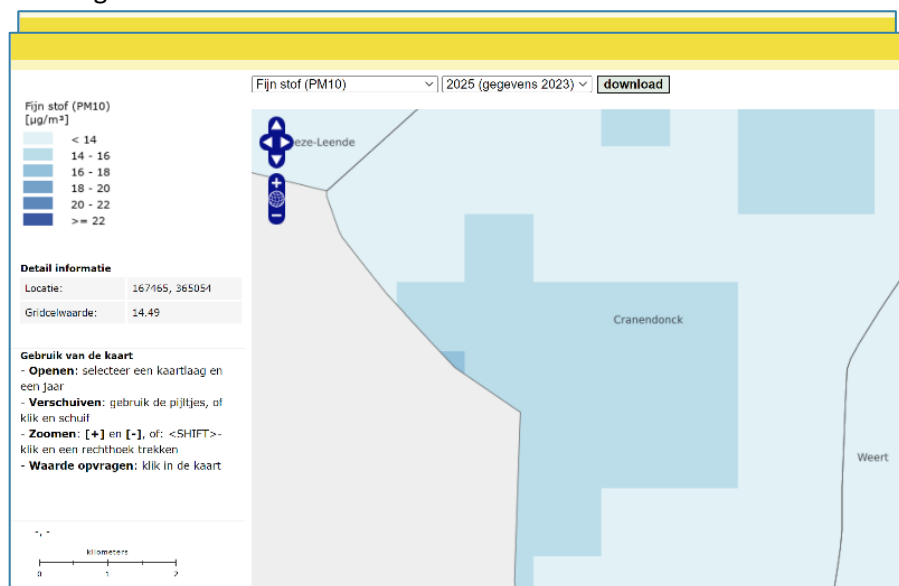
De Wet luchtkwaliteit, titel 5.2 Wm kent geen eisen voor bedrijfs- of andere woningen, maar bevat de Europese richtlijn inzake luchtkwaliteit enkele uitzonderingen. Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het met name van belang dat de normen t.a.v. de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (Pm₁₀) in acht worden genomen. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van hieronder afgebeelde GCN-kaarten van het RIVM.

Conclusie initiatief:

Om te beoordelen of er een goed woon- en leefklimaat is wordt de achtergrondconcentratie beoordeeld. De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt 14,49 µg/m³; de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 9,188 µg/m³; de norm bedraagt 40 µg/m³. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.

4.12.2 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.



Figuur 4.6 Concentratie Stikstofdioxide NO₂ ter plaatse 9.188

Figuur 4.7 Concentratie fijnstof Pm₁₀ ter plaatse 14.49

4.12.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid,

onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen). Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- Inrichtingen
- Infrastructuur
- Kantoorlocaties
- Woningbouwlocaties

Voor het aspect luchtkwaliteit is beoordeeld of het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De NIBM-tool vraagt om het extra aantal motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde etmaal en het aandeel vrachtverkeer. De eerder opgestelde parkeerbalans is daarom vertaald naar een verkeerskundige worst-case benadering.

In de bestaande planologisch legale situatie was op de locatie sprake van een restaurant/fietscafé met een bruto vloeroppervlak van 763 m². Uitgaande van de minimale parkeernorm voor een restaurant binnen het gebiedstype 'weinig stedelijk' en 'schil centrum' bedroeg de parkeerbehoefte 77 parkeerplaatsen. Slechts 2 parkeerplaatsen waren aanwezig op eigen terrein, waardoor de resterende parkeerbehoefte in het openbaar gebied werd opgevangen. In de nieuwe situatie wordt het voormalige restaurant vervangen door een gemeenschapshuis met een bruto vloeroppervlak van afgerond 942 m². Voor deze functie geldt een minimale parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond 22 parkeerplaatsen. Daarvan worden 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd; de resterende parkeerbehoefte kan, overeenkomstig de parkeerbalans, worden opgevangen in het openbaar gebied. De parkeerbehoefte neemt daarmee substantieel af ten opzichte van de voormalige horecafunctie. Voor de beoordeling met de NIBM-tool is echter niet uitsluitend gekeken naar deze afname, maar is aanvullend een conservatieve berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van het nieuwe gemeenschapshuis. Daarbij is uitgegaan van de volledige parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. Eén parkeerbezoek bestaat uit een aankomst en een vertrek en leidt daarmee tot twee motorvoertuigbewegingen. Bij twee volledige wisselingen per dag resulteert dit in $22 \times 2 \times 2 = 88$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal is naar boven afgerond naar 100 motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde etmaal. Voor het aandeel vrachtverkeer is uitgegaan van 10%. Het gemeenschapshuis genereert hoofdzakelijk personenautoverkeer van bezoekers, vrijwilligers en gebruikers van de verenigingsruimten. Vruchtverkeer zal zich beperken tot incidentele bevoorrading, onderhoud of afvalinzameling en vormt daarmee slechts een zeer beperkt aandeel van het totale verkeer.

Op basis hiervan zijn in de NIBM-tool de volgende gegevens ingevoerd: 100 extra motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde etmaal en 10% vrachtverkeer. Deze invoer is nadrukkelijk conservatief, omdat geen saldering is toegepast met de voormalige restaurantfunctie, terwijl uit de parkeerbalans blijkt dat de verkeers- en parkeerdruk in de nieuwe situatie juist lager is dan in de bestaande planologische situatie. De berekening met de NIBM-tool toont daarmee aan dat het plan, ook bij deze worst-case benadering, niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 5 4.8 Uitdraai NIMB- Tool bron: <https://iplo.nl/thema/lucht/betekenende-mate-bijdragen/nimb-tool/>

Conclusie initiatief:

Voor het aspect luchtkwaliteit is de NIBM-tool ingevuld. In de nieuwe situatie bedraagt de parkeerbehoefte 22 parkeerplaatsen. Uitgaande van twee voertuigbewegingen per parkeerbezoek en twee volledige wisselingen per dag, leidt dit tot 88 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal is worst-case afgerond naar 100 motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde etmaal. Het aandeel vrachtverkeer is gesteld op 10%, omdat de functie hoofdzakelijk personenautoverkeer genereert en vrachtverkeer beperkt blijft tot incidentele bevoorrading en onderhoud. Daarbij is van belang dat deze benadering conservatief is. In de bestaande planologisch legale situatie was sprake van een restaurant/fietscafé met een aanzienlijk hogere parkeerbehoefte. Ten opzichte van die situatie neemt de parkeer- en verkeersdruk in de nieuwe situatie af. Door in de NIBM-tool desondanks uit te gaan van 100 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal, wordt de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit worst-case beoordeeld. Uit de NIBM-berekening volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Milieueffectrapportage

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of het plan aanleiding geeft tot het opstellen van een milieueffectrapportage of het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij is gekeken of de voorgenomen ontwikkeling valt onder één van de activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Het plan voorziet in de sloop van het voormalige restaurant en de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis op dezelfde locatie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, op een reeds bebouwd en functioneel gebruikt perceel. Er is geen sprake van een grootschalige uitbreiding, een nieuwe stedelijke uitleg of een ontwikkeling met een zodanige omvang of milieubelasting dat deze kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Ook valt het plan niet onder een andere categorie uit onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Gelet op de aard, omvang en ligging van het plan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een activiteit waarvoor een milieueffectrapportage

of m.e.r.-beoordeling verplicht is. Het aspect milieueffectrapportage vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het voorliggend plan behelst het tijdelijk wijzigen van gebruik ten behoeve van paracommerciële horeca.

Het verhaal van de kosten vindt plaats via de heffing van de leges.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de initiatiefnemers is een omgevingsdialoog gevoerd in de vorm van een bijeenkomst (20 juni 2023). Jaren geleden werd het Sint-Cornelisplein door een meerderheid van de Gastelse inwoners al aangemerkt als de ideale locatie voor de realisatie van een nieuw multifunctioneel gemeenschapshuis. De Cranehoeve is de favoriete plek van de inwoners van Gastel. Dit is de meest geschikte locatie voor een gemeenschapshuis en heeft een groot draagvlak bij de inwoners.

Sinds april 2024 wordt de bestaande locatie reeds gebruikt als ontmoetingsplaats en dit is een groot succes. Het gehele dorp is blij met de komst van een toekomstbestendig gemeenschapshuis dat bijdraagt aan de sociale cohesie, gefundeerde maatschappij en het samenkomen van jong en oud.

Het verslag van deze omgevingsdialoog is opgenomen in een separate bijlage.

Bijlagen

1. Historisch bodemonderzoek 19 maart 2021
2. Verkennend bodemonderzoek 6 november 2025
3. Parkeerbalans
4. Stikstofrapportage
5. Aeriusberekeningen
6. Ecologische quickscan inclusief bijlagen
7. Verslag omgevingsdialoog
8. Akoestisch onderzoek - geluiduitstraling