

**BESTEMMINGSPLAN
UITBREIDINGSPLAN HOEVESTRAAT
– HEISTRAAT TE GASTEL
GEMEENTE CRANENDONCK**

NL.IMRO.1706.BPGST4010

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 25 juni 2024

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Uitbreidingsplan Hoevestraat – Heistraat te Gastel
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.BPGST4010
Versie conceptontwerp	20 juli 2023
Versie ontwerp	24 november 2023
Versie vastgesteld	25 juni 2024
Opgesteld door	Marjon Bakermans

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing plangebied	7
1.4	Juridische status van het plangebied	7
1.4.1	Bestemmingsplan 'Kom Gastel'	7
1.4.2	Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	10
2.2.3	Verkeer en parkeren	13
2.2.4	Landschappelijke inpassing	14
3	BELEIDSKADER	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	23
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	23
3.3.3	Woonvisie 2018–2030	24
3.3.4	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	25
4	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
4.1	Bodem	27
4.2	Geurhinder	27
4.2.1	Inleiding	27
4.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving	27
4.2.3	Woon- en leefklimaat	28
4.2.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	29
4.2.5	Conclusie geur	29
4.3	Gezondheid en veehouderijen	30
4.3.1	Endotoxinen	30
4.3.2	Geitenhouderijen	30

4.3.3	Gewasbeschermingsmiddelen	30
4.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	31
4.5	Akoestiek	32
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.6.1	Inleiding	33
4.6.2	Blootstelling aan verontreiniging	33
4.7	Externe veiligheid	35
4.7.1	Inleiding	35
4.7.2	Risico-contouren	36
4.7.3	Toets van het plangebied	36
4.8	Flora en fauna	37
4.8.1	Inleiding	37
4.8.2	Gebiedsbescherming	37
4.8.3	Soortenbescherming	38
4.9	Water	38
4.9.1	Inleiding	38
4.9.2	Waterschapsbeleid	39
4.9.3	Gemeentelijk beleid	40
4.9.4	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	42
4.9.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	43
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	43
4.10.1	Archeologie	43
4.10.2	Cultuurhistorie	45
4.11	Mer-beoordeling	45
4.11.1	Inleiding	45
4.11.2	Vormvrije m.e.r. beoordeling	45
4.11.3	Kenmerken van het project	46
4.11.4	Plaats van het project	46
4.11.5	Kenmerken van potentiële effect	46
4.11.6	Conclusie	47
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Verbeelding	48
5.3	Regels	48
6	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1	Procedure	49
6.2.2	Omgevingsdialoog	49
6.2.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	49
6.2.4	Zienswijzen	50

Bijlagen:

1. Verkavelingsplan
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Archeologisch vooronderzoek
4. Proefsleuvenonderzoek archeologie
5. Stikstofdepositieonderzoek
6. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de beoogde herontwikkeling van de locatie Hoevestraat – Heistraat te Gastel, hierna 'plangebied' genoemd. Het plangebied is thans grotendeels bestemd als 'Agrarische doeleinden' en voor een klein gedeelte als 'Woondoeleinden 2', zonder directe bouwmogelijkheden. Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar woningbouwlocatie met 28 woningen in de vorm van zowel huur- als koopwoningen. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied aan Hoevestraat – Heistraat te Gastel te worden herzien.

In dit bestemmingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan het beleid en aan alle milieuaspecten. Sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Hoevestraat – Heistraat, binnen de kern Gastel, gemeente Cranendonck. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied de omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Hoevestraat – Heistraat te Gastel. Het plangebied bestaat daarmee uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 1214 en nummer 1267. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is weergegeven met blauwe bolletjeslijn.

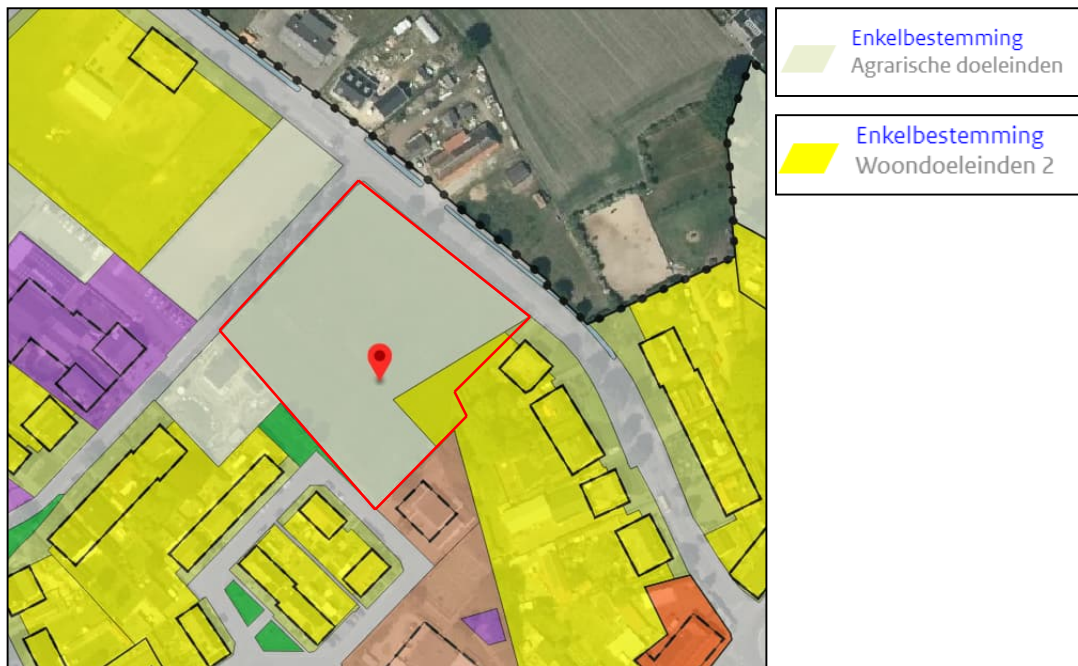


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Juridische status van het plangebied

1.4.1 Bestemmingsplan 'Kom Gastel'

Het plangebied Hoevestraat – Heistraat te Gastel valt binnen het regime van het bestemmingsplan 'Kom Gastel'. Het bestemmingsplan 'Kom Gastel' is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 1 juli 2008. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Kom Gastel'. Het plangebied is hierbij weergegeven met de rode cursor en indicatief omkaderd met rode lijn.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplannen 'Kom Gastel' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in dit vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Agrarische doeleinden' en voor het overige als 'Woondoeleinden 2'.

Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar woningbouwlocatie met 28 wooneenheden. Ingestoken wordt op sociale- en middeldure huurwoningen en tevens op koopwoningen in zowel het goedkopere segment, het middeldure segment en de vrije sector. De beoogde herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 17 november 2020. Dit bestemmingsplan voorziet in de koppeling tussen de begrippen 'wonen' en 'woning', waarmee gemeentebreed uniforme begripsbepalingen worden gehanteerd. Inhoudelijk heeft dit bestemmingsplan geen wijzigingen voor de (on)mogelijkheden ter plaatse van het plangebied. Dit bestemmingsplan wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is onbebouwd en in gebruik als grasland. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.





Figuur 4: Situatie plangebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van realisatie van 28 wooneenheden. Ingestoken wordt op huurwoningen in de sociale en middeldure sector, maar ook op koopwoningen in zowel het goedkopere en middeldure segment en de vrije sector. Beoogd wordt om vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen te realiseren. Met het gedifferentieerde woningaanbod wordt tegemoet gekomen aan het wensbeeld voorkomend uit de resultaten van het woningbehoefte-onderzoek van de werkgroep Toekomst Gastel.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Beoogde bebouwing dient voor wat betreft stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit te passen binnen de omgeving. Aangesloten wordt daarmee veelal bij de bestaande bebouwing in de directe nabijheid. Navolgend is een stedenbouwkundige schets opgenomen van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 5: Stedenbouwkundige schets plangebied (Bron: Architectenburo ZIJN, d.d. 23 april 2024)

Navolgende verdeling van woningbouwtypen wordt hierbij aangehouden:

- Sociale huur: 6 woningen
- Middeldure huur: 4 woningen
- Sociale koop: 6 woningen
- Betaalbare koop: 3 woningen
- Koop projectontwikkeling: 4 woningen
- Koop vrije sector: 5 woningen.

Navolgend is deze schets verder uitgewerkt in het verkavelingsplan.



Figuur 6: Verkavelingstekening stedenbouwkundige inpassing (Bron: ZIJN Architectenburo, d.d. 23 april 2024)

Navolgend is een impressie weergegeven van het plangebied in de beoogde situatie, waarbij ook de omgeving inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 7: Impressie stedenbouwkundige inpassing plangebied (Bron: ZIJN Architectenburo, d.d. 23 april 2024)

Voor wat betreft beeldkwaliteit dient eveneens aangesloten te worden bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, op de grens met het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van passende beeldkwaliteit in de omgeving.



Figuur 8: Voorbeelden passende beeldkwaliteit en sfeerimpressie (Bron: ZIJN Architectenburo)

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Gastel, hoewel de noordzijde grenst aan het buitengebied. Met de beoogde herontwikkeling worden de woningen welke in het noorden zijn gesitueerd ieder afzonderlijk ontsloten op de Heistraat. De woningen in het westen van het plangebied worden ieder afzonderlijk ontsloten op de Hoevestraat. Voor de woningen in het centrum van het plangebied wordt een nieuwe weg aangelegd met een ontsluiting op de Hoevestraat en op 't Lange. In het noorden van het plangebied wordt nog een voetgangerspadje aangelegd, welke het noorden verbindt met het zuiden. Gebruik wordt gemaakt van de doorgaande wegen Hoevestraat, Heistraat en 't Lange. Voornamelijk door gebruik te maken van verschillende ontsluitingen wordt gezorgd voor een goede doorstroming van het verkeer. De toevoeging van de beoogde woningen leidt daarmee niet tot problemen met de ontsluiting in de omgeving.

2.2.3.2 Parkeren

Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid. Gekeken wordt daarbij naar de CROW-parkeernormen. Navolgend is een tabel opgenomen van de gehanteerde parkeernormen, waarop tevens inzichtelijk is gemaakt of al dan niet zal worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbare gebied. In alle gevallen kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen onderhavig plangebied.

Type woning	percentage (%)	aantal woningen	categorie	min.	max.	gem.	aantal parkeerplekken benodigd	locatie
Sociale huur	20%	6	Huur, huis, sociale huur	1,2	2	1,6	9,3	openbaar
Middeldure huur	16%	4	Huur, huis, sociale huur	1,2	2	1,6	6,4	openbaar
Sociale koop	20%	6	Koop, huis, tussen/hoek	1,6	2,4	2	12,0	openbaar
Betaalbare koop	10%	3	Koop, huis, tussen/hoek	1,6	2,4	2	5,8	openbaar
Koop projectontwikkeling	ntb	4	Koop, huis, twee onder een k	1,8	2,6	2,2	8,8	openbaar / op eigen terrein
Koop vrije sector	ntb	5	Koop, huis, vrijstaand	1,9	2,7	2,3	11,5	openbaar / op eigen terrein
Totaal		29					53,8	

Tabel 1: Parkeeraantallen voor de beoogde woningen

Op de verkavelingstekening (figuur 6) is tevens de parkeermogelijkheid binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt. Hierop is ook te zien dat altijd kan worden voldaan aan de benodigde parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Gewerkt wordt met brede inritten waardoor 2 auto's naast elkaar kunnen parkeren. Aan de Hoevestraat wordt voorzien in langsparkeren op grassteen verharding. Voor de huurwoningen en sociale koopwoningen wordt niet voorzien op eigen terrein, maar wel binnen onderhavig plangebied en daarmee op acceptabele loopafstand vanuit de betreffende woningen. Voorzien wordt in 56 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan voldoende parkeerplaatsen.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Voorzien wordt in 20% groen in openbare ruimte. Voorzien wordt in inheemse hagen. De groenzone aan de Hoevestraat wordt verbreed en in de voortuinen worden hagen aangeplant. Aan de Heistraat wordt de laanstructuur voortgezet door aanplant van nieuwe bomen.



Figuur 9: Beoogde groen binnen plangebied inzichtelijk

Tevens wordt een openbare ruimte gecreëerd met recreatiemogelijkheid. Navolgend is een impressie weergegeven van de openbare ruimte.



Figuur 10: Impressie openbare ruimte binnen plangebied

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'duurzame economie' en 'stad en regio'. Deze ontwikkeling komt tegemoet aan de vraag naar woningen binnen de regio, specifiek in eigen dorp.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien

de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

3.1.2.2 Toets van de ontwikkeling aan de Ladder

Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van 28 woningen. Daarmee is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Aangevoerd moet worden dat sprake is van behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling en dat niet elders binnen het stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Kwantitatieve behoefte

De Provincie Noord-Brabant maakt iedere drie jaar een bevolkingsprognose. Deze prognose vormt de basis voor de woningbehoefte voor de komende 10 jaren voor de Metropool Regio Eindhoven en de afzonderlijke sub-regio's daarbinnen. Deze cijfers bepalen ook de te realiseren woningbouwopgave voor de komende 10-20 jaar in de gemeente Cranendonck. Daarnaast wordt regionaal het percentage van de te realiseren component aan sociale woningen vastgesteld. Voor Cranendonck betreft dit 30% van de te realiseren woningen. Ook worden afspraken gemaakt over de te hanteren begrippen en maximale prijzen van de specifieke te realiseren woningen: goedkoop, middelduur en duur welke worden gehanteerd richting woningmarktpartijen. Op basis van deze methodiek is er sprake van een additionele woningbehoefte aan 680 woningen in de periode 2015-2025. Voor de periode van 2025 tot 2030 worden 160 woningen geprognostiseerd. Met de 28 woningen binnen het plangebied wordt aan deze kwantitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente Cranendonck tegemoet gekomen.

Kwalitatieve behoefte

In de woondeal Zuidoost-Brabant (eind 2022, getekend op 9 maart 2023) is opgenomen dat de regio zich inzet, samen met corporaties en marktpartijen, voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de gemeente Cranendonck betekent dat een netto opgave van 555 woningen. De nieuwbouwopgave in de regio bestaat uit minimaal 20% sociale huur en tweederde betaalbaar, met dien verstande dat minimaal 16% middenhuur moet zijn en minimaal 10% betaalbare koop. Tevens wordt ingezet op circa 2.500 tot 3.000 flexwoningen de komende 3 tot 5 jaar. Flexwoningen tellen mee voor die opgave.

Naar aanleiding van de regionale woondeal en het gemeentelijk beleid is het woningbouwprogramma voor Cranendonck aangepast. Van de totale woningbouwproductie dienen de volgende percentages te worden gerealiseerd:

- Minimaal 20% sociale huur
- Minimaal 20% sociale koop

- Minimaal 10% betaalbare koop
- Minimaal 16% middenhuur

Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat een sterke behoefte aan appartementen, nultredenwoningen en andere kleinere woningtypen.

Door de werkgroep Toekomst Gastel is eveneens uitgebreid onderzoek verricht naar de woningbehoefte in de omgeving, maar voornamelijk binnen de kern Gastel. Daaruit blijkt dat eveneens veel vraag is naar starters- en doorstroomwoningen en de middeldure koop. Hierop wordt ingespeeld met het gevarieerde woningaanbod binnen het plangebied. Op deze manier blijven ook zo veel als mogelijk de eigen inwoners behouden. Gebouwd wordt om de eigen jeugd maar ook de ouderen binnen het eigen dorp te kunnen huisvesten.

Door realisatie van 28 woningen binnen het plangebied, met een gevarieerde typologie, wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen buiten het stedelijk gebied, maar direct daarop aansluitend. De binnenstedelijke capaciteit is onvoldoende om tegemoet te kunnen komen aan de woningbehoefte. Het betreft een passende plek voor een dergelijke woningbouwontwikkeling.

3.1.2.3 Conclusie

Binnen de gemeente Cranendonck is behoefte aan een gedifferentieerd woningaanbod. Binnen stedelijk gebied kan niet worden voorzien in de behoefte. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied Heistraat – Hoevestraat te Gastel wordt tegemoet gekomen aan de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte binnen de gemeente. Het plangebied is gelegen direct aansluitend op het 'Stedelijk gebied'. Het plangebied vormt daarmee een logische uitbreidingslocatie voor een dergelijke woningbouwontwikkeling. Voldaan wordt aan de vereisten uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.

3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt in bindende regels.

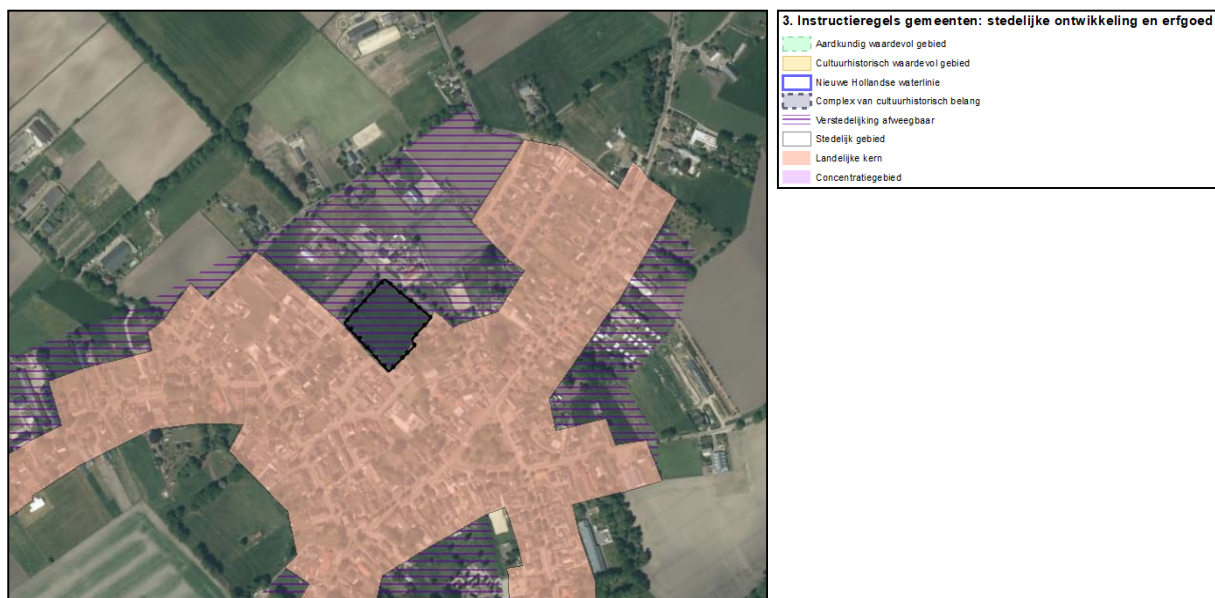
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

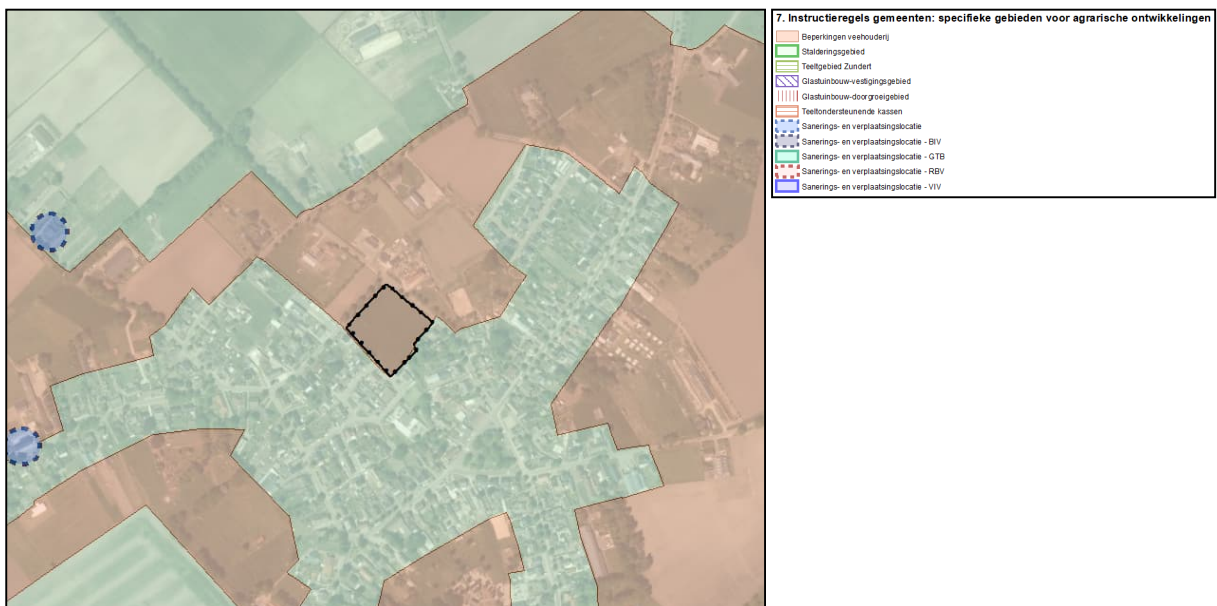
Het plangebied kent grotendeels de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' en voor een klein hoekje gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Dit gedeelte is echter verwaarloosbaar, dus wordt verderop niet

tegen het licht gehouden. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het 'Stedelijk gebied'. Indien binnenstedelijk niet voldoende ruimte wordt geboden voor de vraag naar woningbouw, kan worden voorzien in een stedelijke uitbreiding binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'.



Figuur 12: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels gelden voor het wonen binnen het landelijk gebied; hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de 'Groenblauwe mantel' en het 'Gemengd landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de regels voor het wonen binnen het landelijk gebied.



Figuur 13: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' (grotendeels) en 'Stalderingsbied'. Nadere regels worden gesteld bij de ontwikkeling van veehouderijen.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel, behalve indien nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening.

De beoogde herontwikkeling ziet in feite op nieuwvestiging, binnen 'Verstedelijking afweegbaar' alwaar eveneens mogelijkheden worden geboden voor woningbouwontwikkelingen. De beoogde woningbouw is passend binnen deze kaders van de Interim omgevingsverordening. Uitbreiding van de bebouwde kom, direct aansluitend op het 'Stedelijk gebied' is een logische stap om te kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave. Sprake zal dan ook zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Onderhavige ontwikkeling wordt gelijk gesteld aan een categorie 3-ontwikkeling. Bij dergelijke planmatige uitbreiding in verstedelijking afweegbaar dient 1% van de gronduitgifteprijs als basisinspanning voor kwaliteitsverbeterende maatregel te worden gehanteerd.

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van 4.873,49 m² uitgeefbare grond. De gemeente Cranendonck gaat uit van uitgifteprijzen van € 245,62/m² voor kavels voor sociale huurwoningen en € 306,54/m² voor bouw kavels in de vrije sector. Daar binnen het plangebied sprake zal zijn van een verscheidenheid aan woningbouwtypen, wordt hier ook een gemiddelde gehanteerd van de uitgifteprijs. Gerekend wordt daarmee met een uitgifteprijs van $((245,62+306,54) / 2)$ € 276,08 /m². De totale uitgifteprijs komt daarmee op $(4.873,49 * 276,08)$ € 1.345.473,12. Een kwaliteitsverbetering van 1% hiervan betekent een investering van € 13.454,73.

Daar tegenover staat ook de afwaardering van agrarische grond binnen het plangebied naar groenbestemming. 1.601,48 m² wordt bestemd naar 'Groen', met een waardedaling van de gronden van € 6.405,92 (van € 5,- naar € 1,-) tot gevolg.

Met de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het plangebied is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Bij de ontwikkeling is veel oog voor groene landschappelijke inrichting. Nadere afspraken over de groene inpassing en een financiële afdracht zijn vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer. Sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2.5 Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

Artikel 3.42 stelt dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen enkel binnen Stedelijk gebied mag plaatsvinden. In artikel 3.43 Interim omgevingsverordening wordt in afwijking tot 3.42 de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt binnen 'Verstedelijking afweegbaar', als:

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

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar', direct aansluitend op het 'Stedelijk gebied'. De woningbehoefte binnen de gemeente Cranendonck is hoog. Met de beoogde herontwikkeling wordt hieraan tegemoet gekomen door realisatie van 28 woningen binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. In paragraaf 3.1.2 van deze toelichting is reeds aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Met de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting wordt ook rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Gezien de ligging van het plangebied direct aansluitend op het 'Stedelijk gebied', kan worden gesteld dat de beoogde woningbouw een passende ontwikkeling is ter plaatse.

Voldaan wordt aan artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening voor de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2.2.6 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.7 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen

mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

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

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

Samenvattend wordt gesteld: *“als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen”*. Met de beoogde herontwikkeling worden 28 woningen toegevoegd binnen de kern Gastel. Met de woningbouwtypologieën wordt aandacht besteed aan de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente. De beoogde herontwikkeling draagt daarmee bij aan het streven naar behoud van inwoneraantal, met aandacht voor zowel starters, doorstromers als ouderen. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

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

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

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

De beoogde herontwikkeling draagt bij aan realisering van een gevarieerd geschikt woningaanbod. De beoogde herontwikkeling past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 Woonvisie 2018–2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018 – 2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. Cranendonck biedt een aantrekkelijk, duurzaam woonklimaat voor alle inwoners. Dit komt tot uiting in een passend woningaanbod, een prettige woonomgeving en een duurzaam buitengebied. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

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

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woningvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij – onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.

- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

De gemeente Cranendonck is voornemens de woonvisie te actualiseren. Uit onderzoek uit 2021 blijkt namelijk dat de komende jaren een grote woningbouwopgave bestaat. Zowel het Rijk als de gemeente wil versneld grote aantallen woningen realiseren om de woningcrisis het hoofd te bieden. Bovendien wil de gemeente dat een groot gedeelte van deze nieuwe woningen bestaat uit betaalbare woningen. Dat wil zeggen sociale huur, middeldure huur en sociale koop.

In de woondeal Zuidoost-Brabant (eind 2022, getekend op 9 maart 2023) is opgenomen dat de regio zich inzet, samen met corporaties en marktpartijen, voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de gemeente Cranendonck betekent dat een netto opgave van 555 woningen. De nieuwbouwopgave in de regio bestaat uit minimaal 20% sociale huur en tweederde betaalbaar, met dien verstande dat minimaal 16% middenhuur moet zijn en minimaal 10% betaalbare koop. Tevens wordt ingezet op circa 2.500 tot 3.000 flexwoningen de komende 3 tot 5 jaar. Flexwoningen tellen mee voor die opgave.

Naar aanleiding van de regionale woondeal en het gemeentelijk beleid is het woningbouwprogramma voor Cranendonck aangepast. Van de totale woningbouwproductie dienen de volgende percentages te worden gerealiseerd:

- Minimaal 20% sociale huur
- Minimaal 20% sociale koop
- Minimaal 10% betaalbare koop
- Minimaal 16% middenhuur

Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat een sterke behoefte aan appartementen, nultrredenwoningen en andere kleinere woningtypen.

Door Toekomst Gastel is eveneens, in de vorm van een werkgroep, uitgebreid onderzoek verricht naar de woningbehoefte in de omgeving, maar voornamelijk binnen de kern Gastel. Daaruit blijkt dat eveneens veel vraag is naar starters- en doorstroomwoningen en de middeldure koop. Met de beoogde woningbouwtypologie wordt ingespeeld op de vraag naar woningbouw vanuit de eigen dorpskern. Zowel de jongeren alsook ouderen kunnen op deze manier binnen het eigen dorp blijven wonen.

3.3.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. De kaders bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het

steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

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

Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendock.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Door realisatie van 28 woningen binnen het plangebied, met een gevarieerde typologie, wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Met de beoogde woningbouw wordt ter plaatse van het plangebied ruimtelijke kwaliteit toegevoegd in de vorm van hoogwaardige woningbouw met tevens passende erfinrichting ter plaatse.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Het plangebied is gelegen binnen de kern Gastel. Het plangebied is onbebouwd. Niet specifiek wordt bijgedragen aan een transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand.

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

Geen specifieke bijdrage wordt geleverd aan zorgbehoefte, hoewel wel wordt ingespeeld op alle doelgroepen, inclusief ouderen. Sprake zal onder anderen zijn van sociale huurwoningen en tevens zogenoemde 'nultredenwoningen' binnen het plangebied.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie wordt in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". Geen specifieke ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd, maar door realisatie van een dergelijk kleinschalige woonwijk met tevens openbare voorzieningen, wordt wel veel sociale cohesie gecreëerd.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De woningen dienen aan de op dat moment geldende wettelijke eisen te voldoen. Bij de realisatie van de beoogde woningen wordt specifieke aandacht besteed aan duurzaamheid.

4 MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Bij het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Door Archimil BV is dan ook ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond uit de bovenlaag (0 – 0,5 meter beneden maaiveld) licht verontreinigd is met zink en/of cadmium. De concentraties zijn lager dan de gemiddelden uit de bodemkwaliteitskaart. De grond uit de onderlaag is niet verontreinigd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat er voor wat betreft bodemkwaliteit geen restricties gelden voor de beoogde bouwactiviteiten. De onderzoeksrapportage (Archimil BV., rapportnummer C230208.005/PHE, d.d. 25 juli 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Geurhinder

4.2.1 Inleiding

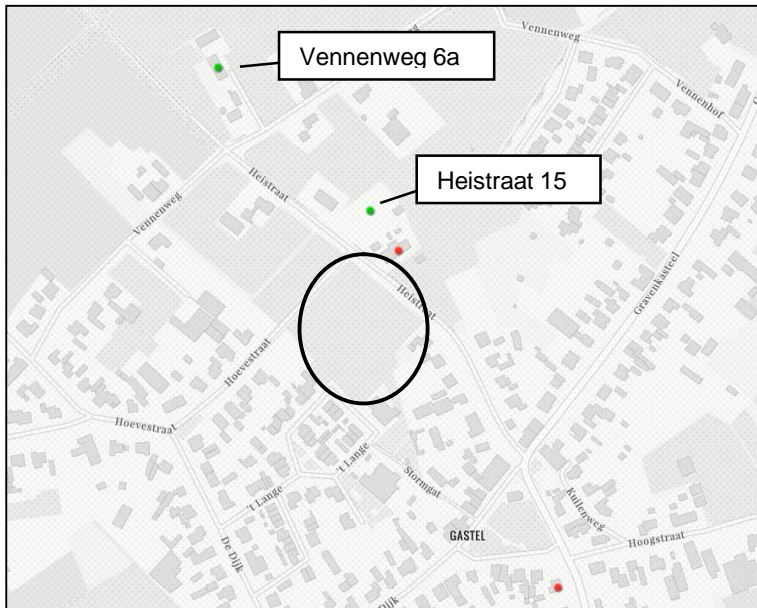
Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

4.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een tweetal veehouderijbedrijven aanwezig. Op navolgende figuur is de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel. De rode stippen betreffen voormalige veehouderijen en worden niet nader uitgelicht.



Figuur 14: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

- Aan Heistraat 15 is sprake van een paardenhouderij waar volgens de vergunning 8 volwassen paarden zijn toegestaan. Geen sprake is van een door ministeriële regeling vastgestelde geuremissiefactor. Ook is geen sprake van fijnstofemissie vanuit deze veehouderij. Met een afstand van circa 50 meter tussen het betreffende 'bouwvlak' en het plangebied is deze paardenhouderij gelegen op voldoende afstand.
- Aan Vennenweg 6a is tevens sprake van een paardenhouderij. Ter plaatse is een vergunning verleend voor het houden van 2 volwassen paarden, 4 volwassen pony's en 7 pony's in opfok. Geen sprake is van een door ministeriële regeling vastgestelde geuremissiefactor. Ook is geen sprake van fijnstofemissie vanuit deze veehouderij. Met een afstand van circa 160 meter tussen het betreffende 'bouwvlak' en het plangebied is deze paardenhouderij gelegen op voldoende afstand.

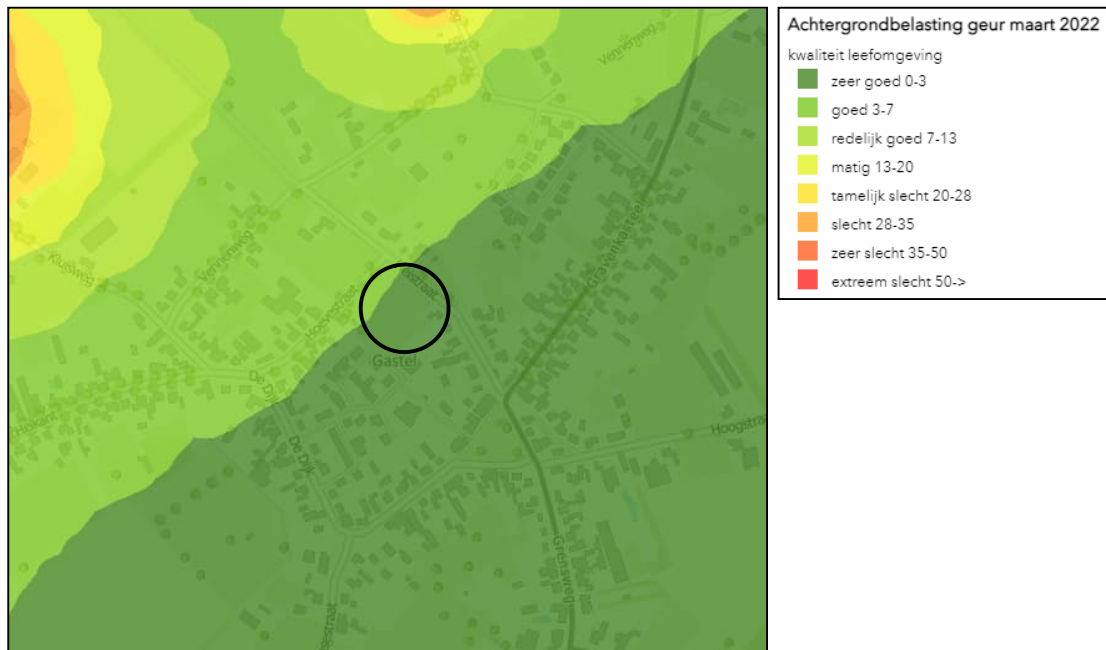
4.2.3 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, kan worden gesteld dat voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat altijd de achtergrondbelasting bepalend zal zijn. Een berekening van de voorgrondbelasting is dan ook niet aan de orde.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de

indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2022) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 15: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied en de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van grotendeels 0-3 oue/m³ en voor een klein gedeelte 3-7 oue/m³. Op grond hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van het woon- en leefklimaat vanuit geur dan ook geen bezwaar.

4.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijenbedrijven niet worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Tussen de betreffende veehouderijen en het plangebied is reeds sprake van reguliere burgerwoonbestemmingen, waarmee deze bedrijven reeds worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden in de richting van het plangebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden dan ook geen veehouderijbedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering dan wel de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.5 Conclusie geur

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Ook wordt als gevolg van de beoogde herontwikkeling niemand onevenredig geschaad in de belangen. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect geur geen bezwaar.

4.3 Gezondheid en veehouderijen

4.3.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd met een fijnstofemissie. Het plangebied is daarmee niet gelegen binnen een endotoxinecontour. Dit aspect vormt dan ook voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

4.3.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het plangebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd. De beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied is dan ook in dit kader geen bezwaar.

4.3.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met

gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gronden gelegen waarop gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Ondanks dat het plangebied is gelegen op de grens richting het buitengebied, kan de omgeving worden getypeerd als zijnde 'rustige woonwijk', temeer omdat hierbij uiteindelijk juist sprake zal zijn van een nieuwe (rustige) woonwijk.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds nader toegelicht in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

In de omgeving van het plangebied is tevens een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze worden navolgend nader toegelicht.

Op een afstand van circa 12 meter ten westen van het plangebied is een bedrijfsbestemming aanwezig. Ter plaatse mogen bedrijven gevestigd zijn binnen de milieucategorie 1 en 2. In een 'rustige woonwijk' dient voor bedrijven in de milieucategorie 2 een vaste afstand te worden aangehouden van ten minste 30 meter tot een gevoelige functie. De bedrijfsbestemming op zichzelf is gelegen op kleinere afstand. Het betreffende 'bouwvlak' is echter gelegen op grotere afstand. Op circa 30 meter is het 'bouwvlak' gevestigd, welke is bedoeld voor de 'bedrijfswoning' ter plaatse. De daadwerkelijke bedrijfsbebouwing bevindt zich dan ook op grotere afstand, achter de bedrijfswoning. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwlocatie ter plaatse van het plangebied.

Direct ten oosten van het plangebied is een maatschappelijke bestemming vigerend, alwaar sprake is van een gemeenschapshuis en een speeltuin met spelvoorziening. Geen specifieke milieucategorie geldt ter plaatse. Verondersteld kan worden dat deze voorzieningen, juist temidden van beoogde woningbouw ter plaatse, geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling. Deze voorzieningen dienen juist voor de leefbaarheid van het dorp.

Op een afstand van circa 95 meter ten noorden van het plangebied is een fouragehandel/veetransportbedrijf gevestigd. Op zodanig grote afstand vormt dit bedrijf geen belemmering.

Gesteld kan worden dat het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

4.5 Akoestiek

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

Het plangebied is gelegen aan wegen met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Ter plaatse dient wel altijd sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van akoestiek. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de geluidkaart van Nederland, ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 16: Uitsnede kaart Geluid van wegverkeer (Bron: Atlas Leefomgeving)

De geluidbelasting op deze kaart wordt uitgedrukt in Lden (Lday-evening-night), de maat voor de gemiddelde geluidbelasting over een etmaal. Deze kaart geeft een ruwe indicatie van de geluidkwaliteit en daarmee een goed beeld van de geluidkwaliteit van aandachtsgebieden zoals woonkernen, natuur- en stiltegebieden. Ter plaatse is sprake van een geluidniveau van <45 dB, waarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid. Gesteld kan dan ook worden dat het aspect wegverkeerslawaaai geen bezwaar is voor de beoogde herontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). De beoogde herontwikkeling valt hiermee binnen het begrip NIBM. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

4.6.2 Blootstelling aan verontreiniging

4.6.2.1 Inleiding

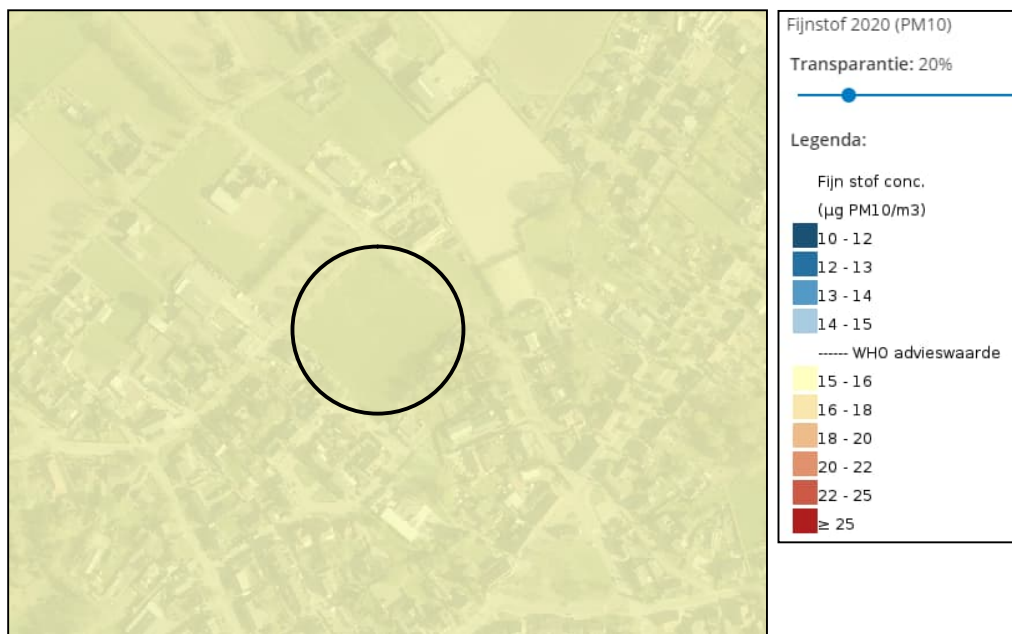
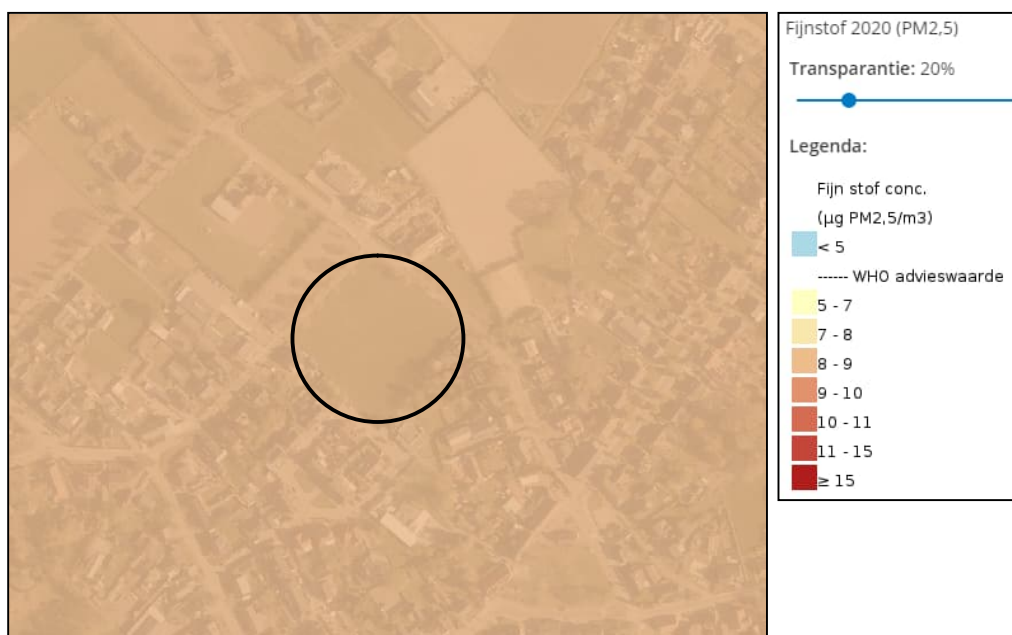
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.6.2.2 Fijn stof

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

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

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.

Figuur 17: Fijn stof PM_{10} 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)Figuur 18: Fijn stof $\text{PM}_{2,5}$ 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

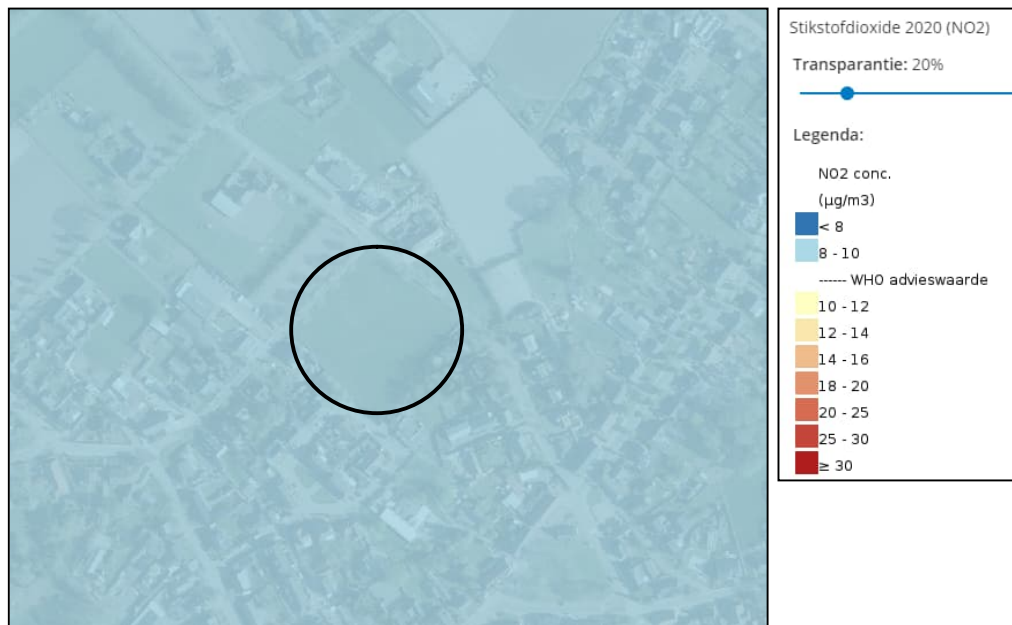
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 15-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 8-9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

4.6.2.3 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 19: Stikstofdioxide 2020 NO₂ (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 8-10 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dan de beoogde herontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

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

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

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.7.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

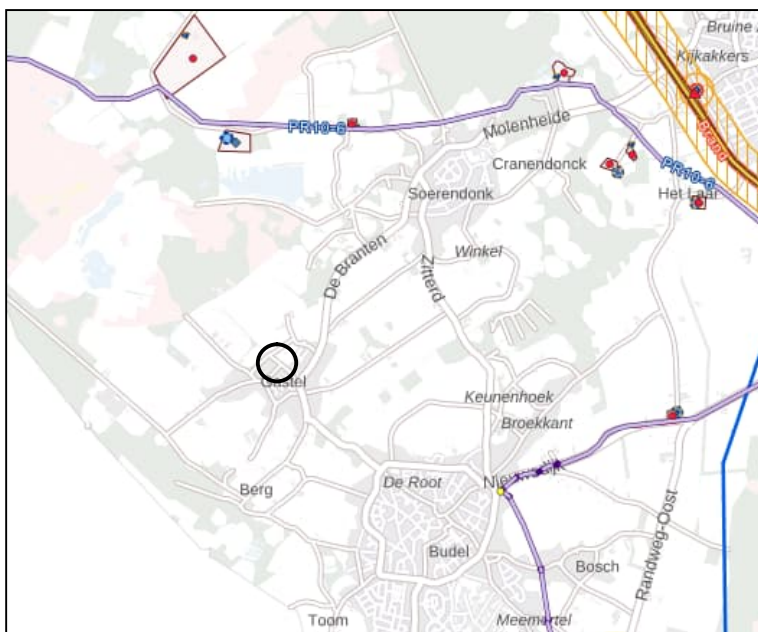
2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.7.3 Toets van het plangebied

4.7.3.1 Risicokaart

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met zwarte cirkel.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

4.7.3.2 Inrichtingen

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen. Ook in de omgeving zijn geen risico-objecten gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.7.3.3 Transport

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes (water, weg, spoor, hoogspanningslijn) gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.7.3.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.8.2 Gebiedsbescherming

4.8.2.1 Natura 2000 en NNB

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux', gelegen op een afstand van ruim 900 meter ten noordwesten van het plangebied. Op een afstand van circa 700 meter ten westen van het plangebied is ook een kruiden- en faunarijk grasland gelegen wat is aangeduid als NNB. Op zodanige afstand kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen impact heeft op Natura 2000-gebieden of het NNB.

4.8.2.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator kan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend worden. Ten aanzien van de zowel de uitvoer- als de gebruiksfase van de woningen is een AERIUS-berekening uitgevoerd, versie november 2023. Voor de gebruiksfase is gerekend met voertuigbewegingen conform de CROW-richtlijnen waarbij dit per woningbouwtype is uitgesplitst. Voor deze gebruiksfase is rekening gehouden met een referentiesituatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van door de betreffende agrariër aangeleverde gegevens voor bemesting van het weiland in de huidige situatie. De uitvoerfase is uitgesplitst in vier bouwjaren, waarbij gebruik is gemaakt van gemiddelden voor wat betreft bouwverkeer en vrachtwagens. Initiatiefnemer betreft zelf tevens uitvoerder en heeft dan ook realistische gegevens aangeleverd voor wat betreft de uitvoerfase. Uit de berekeningen blijkt

dat de beoogde woningen niet bijdragen aan een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr., noch voor wat betreft de uitvoerfase, noch voor wat betreft de gebruiksfase. De uitgevoerde AERIUS-berekeningen zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

4.8.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Het plangebied is thans onbebouwd en bestaat enkel uit grasland wat regelmatig wordt gemaaid dan wel begraaasd. Niet aannemelijk is dat ter plaatse sprake is van flora- en faunasoorten. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en worden ook geen gebouwen gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen flora- en faunasoorten verloren. Binnen het plangebied wordt uiteindelijk ook groen aangelegd, wat enkel leidt tot een positief effect op de flora en fauna.

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.9.2 Waterschapsbeleid

4.9.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.9.2.2 Keur

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd keurgebied of een attentiegebied. Aan de overzijde van de Heistraat is wel een waterloop met A-status gelegen. Het plangebied is of wordt hierop niet aangesloten, gezien de ligging aan de overzijde van de straat. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op deze waterloop.

4.9.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

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

Het waterschap stelt het navolgende: In de planperiode 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 28 woningen ter plaatse van een nu onverhard terrein. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak dan ook aanzienlijk toe.

Met de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de watertransitie. Voorzien wordt in een wadi in openbaar gebied, waar schoon hemelwater wordt opgevangen, vastgehouden en uiteindelijk geïnfiltreerd.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Het verhard oppervlak neemt toe met meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m². Een compensatie voor waterberging wordt dan ook vereist. Gerekend dient te worden met een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² verhard oppervlak. Verderop wordt hier nader op ingegaan.

4.9.3 Gemeentelijk beleid

4.9.3.1 Inleiding

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

4.9.3.2 Visie voor afvalwater

De gemeente werkt aan een gezonde leefomgeving door in te zetten op een goed functionerend en robuust rioolstelsel dat kan meebewegen met de ontwikkelingen van de toekomst. Daar waar mogelijk worden stromen van vuil en schoon water gescheiden (gehouden) en worden water en grondstoffen hergebruikt. Samen met het waterschap streeft de gemeente het verminderen van de hoeveelheid te zuiveren afvalwater en het optimaal gebruik van afvalwater vanuit het perspectief van circulariteit: hergebruik van water, nutriënten en warmte. De gemeente streeft er samen met het waterschap naar om het afvalwater op een doelmatige wijze in te zamelen, te transporteren en te zuiveren voordat het geloosd wordt op het oppervlaktewater.

4.9.3.3 Visie hemelwater

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

4.9.3.4 Visie op grondwater

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

4.9.3.5 Visie op een veranderend klimaat

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

4.9.3.6 Visie op oppervlaktewater

Naast afvalwater, hemelwater en grondwater is het oppervlaktewater een belangrijke schakel voor het veilig en droog houden van de leefomgeving. Schoon oppervlaktewater verhoogt ook de kansen voor biodiversiteit en is een van de dragers voor de toekomstige klimaatbestendige inrichting van Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hier in belangrijke mate aan bij. Verstandige keuzes voor beide systemen zorgen ervoor dat de dorpen klimaatbestendig, schoon en gezond blijven voor de mensen, maar natuurlijk ook voor planten en dieren. De gemeente wil water meer zichtbaar maken en met het waterschap werken aan een goede waterkwaliteit. Door water meer zichtbaar te maken wordt de waterbewustwording en de belevingswaarde vergroot.

4.9.3.7 Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

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

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

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied (toename verhard oppervlak)	Inbreiding woongebied (toename of wijziging van verhard oppervlak)	Uitbouw van woningen (toename verhard oppervlak)	Uitbreiding en inbreiding bedrijventerrein (toename of wijziging verhard oppervlak)
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

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

4.9.3.8 Toets

Ter plaatse van het plangebied wordt een toename verharding verwacht van meer dan 500 m². Het betreft een inbreidingslocatie binnen het woongebied, waarbij een compensatie wordt verlangd van 60 mm per m² verhard oppervlak. Deze verplichting is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan, waarmee bij de bouwaanvraag de exacte oppervlakte en daarmee de verwachte compensatie aan hemelwaterberging nader wordt bepaald.

4.9.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een toename aan 3.277 m² erfverharding, bestaande uit 1.535 m² dakoppervlak en 1.742 m² aan terreinverharding. Voor de in totaal 3.277 m² aan verharding dient te worden voorzien in een bergingscapaciteit van $(3.277 \cdot 0,06)$ 196,6 m³. Gewerkt wordt met wadi's binnen het plangebied. Op navolgende figuur is de ligging van de beoogde wadi's weergegeven, aangegeven met de rode pijlen.



Figuur 21: Wadi's binnen plangebied

Deze wadi's kennen een oppervlakte van 234,7 m² (zuid), 81 m² (midden) en 78,5 m² (noord). Met een gemiddelde diepte van 50 centimeter kan hiermee worden voorzien in hemelwaterberging van (394,2*0,5) 197,1 m³. Voldoende hemelwaterberging kan daarmee plaatsvinden op eigen terrein. Het hemelwater kan hier worden opgevangen, vastgehouden en uiteindelijk infiltreren in de bodem. Voldaan zal worden aan de vereiste compensatie.

Bij de uiteindelijke uitwerking van de plannen wordt het waterschap betrokken. Een gedegen analyse van de waterhuishouding, inclusief waterafvoer en waterberging, wordt uitgevoerd om inundatie te voorkomen, de veiligheid van de bewoners te kunnen waarborgen en schade aan nieuwbouwhuizen te voorkomen.

4.9.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

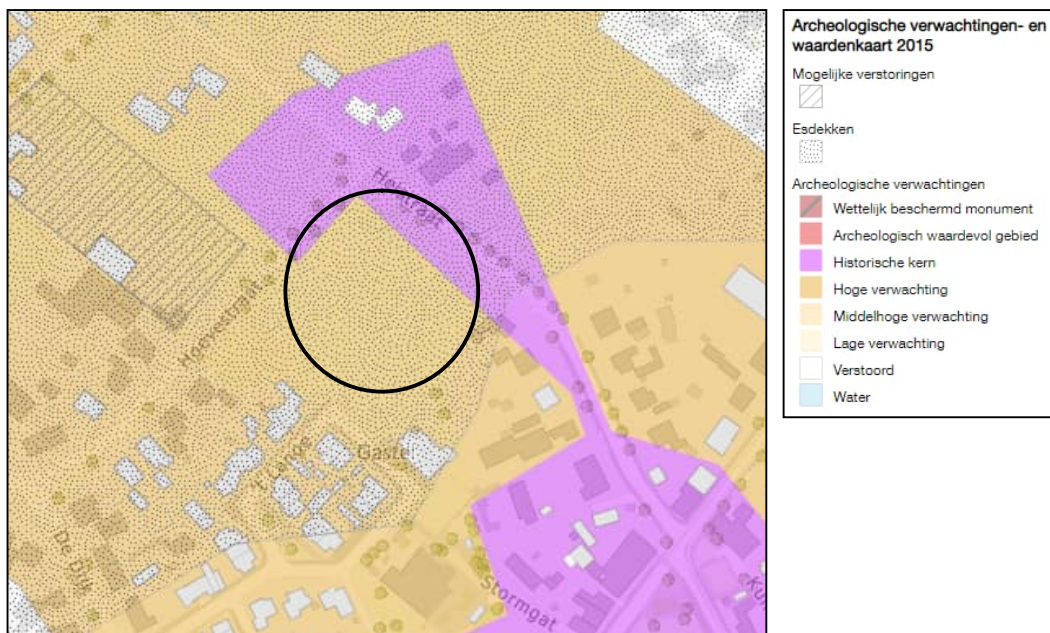
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het college van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 22: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied en de directe omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een hoge verwachtingswaarde, met aan de straatzijde aan de Heistraat tevens een aanduiding 'Historische kern'. Ter plaatse van het plangebied geldt een onderzoekspllicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 500 m² of zelfs 250 m² aan de historische kern. Ter plaatse is dan ook archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek), verkennende fase, uitgevoerd. Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats niet uitgesloten worden. Op basis van de diepteligging van het potentiële archeologische niveau wordt vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

De rapportage van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek), verkennende fase (KSP Archeologie, projectnummer 23090, d.d. augustus 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van een geaccordeerd Programma van Eisen is eind 2023 proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er een niet-behoudenswaardige archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is. De rapportage van het proefsleuvenonderzoek (Transect b.v., projectnummer 23090058, onderzoeksmelding 5478763100, d.d.26 februari 2024) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De rapportage is door het bevoegd gezag geaccordeerd. De gronden zijn als gevolg van het uitgevoerde onderzoek vrijgegeven voor archeologie.

4.10.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de provincie aangeduid. Het plangebied is hierop niet aangewezen als gelegen binnen en cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plangebied ligt binnen de regio de Kempen, welke van provinciaal cultuurhistorisch belang is. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op deze regio. Zowel de Heistraat als de Hoevestraat betreffen lijnen van redelijk hoge waarde. Tegenover het plangebied, aan Heistraat 13, is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij gelegen.

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en wordt ook geen bebouwing gesloopt. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.11 Mer-beoordeling

4.11.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.11.2 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De criteria zijn in navolgende tabel aangegeven.

Tabel 3.1: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

1. Kenmerken van het project:
 - a. Omvang van het project;
 - b. Cumulatie met andere projecten;

- c. *Gebruik van natuurlijke grondstoffen;*
 - d. *Productie van afvalstoffen;*
 - e. *Verontreiniging en hinder;*
 - f. *Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.*
2. *Plaats van het project:*
- a. *Bestaand grondgebruik;*
 - b. *Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
 - c. *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van cultuurhistorisch, cultureel of archeologisch belang.*
3. *Kenmerken van potentiële effect:*
- a. *Bereik van het effect (geografische omvang en grootte van de getroffen bevolking);*
 - b. *Grensoverschrijdend karakter van het effect;*
 - c. *Waarschijnlijkheid van het effect;*
 - d. *Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

4.11.3 Kenmerken van het project

Binnen het plangebied worden 28 woningen gerealiseerd, in de vorm van 6 sociale huurwoningen, 4 middeldure huurwoningen, 6 sociale koopwoningen, 3 betaalbare koopwoningen, 4 koopwoningen voor projectontwikkeling en 5 koopwoningen in de vrije sector. Er vindt geen cumulatie plaats met andere projecten. De beoogde woningen worden gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en/of hout. Geen gebruik wordt gemaakt van bijzonder schaarse producten. In deze toelichting is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verontreiniging en/of hinder. Het risico op ongevallen is niet aanwezig. De beoogde ontwikkeling leidt ook niet tot een toename van geur, gevaar, stof of geluid.

4.11.4 Plaats van het project

Het plangebied is gelegen op de hoek Hoevestraat – Heistraat te Gastel, gemeente Cranendonck. Het plangebied is thans onbebouwd en in gebruik als grasland. Geen sprake is van waardevolle bebouwing of landschapselementen. De beoogde herontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

4.11.5 Kenmerken van potentiële effect

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de omgeving en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is.

4.11.6 Conclusie

Op grond van deze toelichting is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, zijn de bestemmingen en aanduidingen van de gronden in het plangebied aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens).

5.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

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

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

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

6.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer voert thans, zomer 2023 en najaar 2023 de dialoog met omwonenden. Een verslag van de dialoog zal worden overlegd aan de gemeente Cranendonck.

6.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.2.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is een tweetal zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van deze zienswijzen en of deze al dan niet hebben geleid tot aanpassing in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.