

Bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel'

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel'

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04100
Identificatienummer:	NL.IMRO.1706.BPBG3017-VAST
Datum:	15 november 2011
Opdrachtgever:	BAM Woningbouw
Projectteam BRO:	Dhr. drs. P. Gerards en dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Trefwoorden:	Woningen, Vennenweg, Gastel
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van woningen aan de noordwestzijde van de kern Gastel in de gemeente Cranendonck.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Beschrijving plangebied	5
2.2 Planbeschrijving	6
2.3 Duurzaamheid	8
2.4 Ruimtelijke effecten	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	28
4. ONDERZOEKEN	35
4.1 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	35
4.2 Bodem	36
4.3 Luchtkwaliteit	37
4.4 Externe veiligheid	39
4.5 Milieuzonering	41
4.6 Leidingen en infrastructuur	43
4.7 Archeologie	44
4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen	45
4.9 Natuur en landschap	46
4.10 Verkeer	46
4.11 Flora en fauna	49
4.12 Waterhuishouding	53
5. UITVOERBAARHEID	61
5.1 Economische uitvoerbaarheid	61
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
6. JURIDISCHE VORMGEVING	63
6.1 Planstukken	63

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	63
6.3 Toelichting op de regels	63

7. PROCEDURE	67
---------------------	-----------

BIJLAGEN

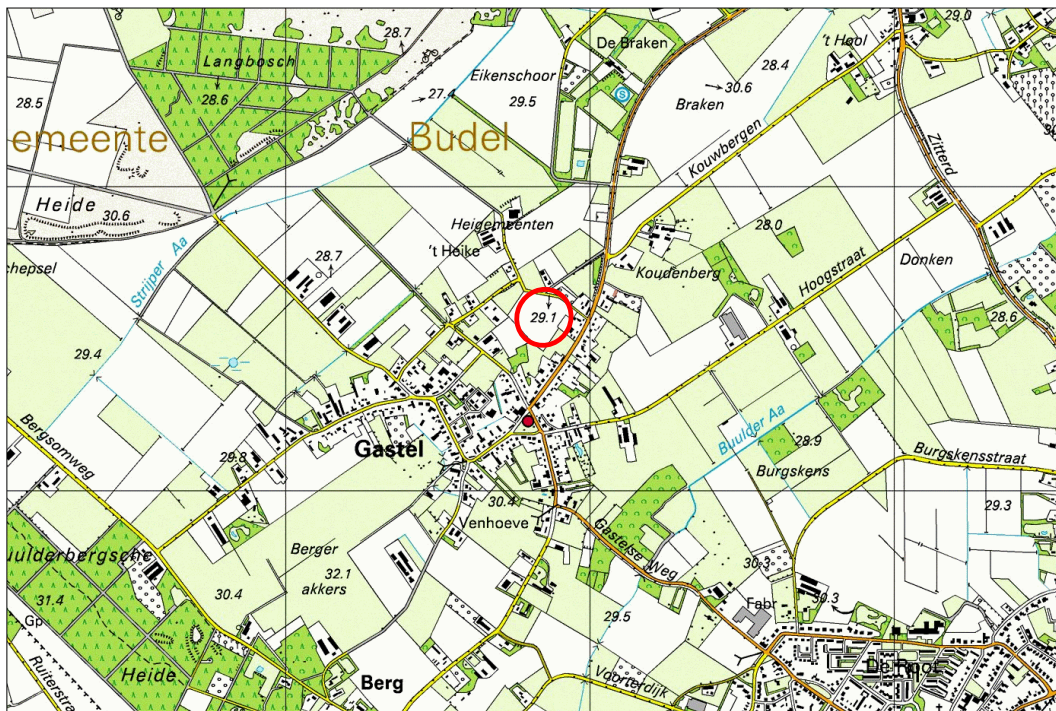
1. Uitgangspunten verkeer;
2. Programma van Eisen t.b.v. archeologisch proefsleuvenonderzoek;
3. BRO, Steenuilonderzoek Vennenweg Gastel, 7 april 2011;
4. BRO, Mitigatieplan – Steenuilen, mei 2011;
5. Berekeningen HNO-tool;
6. Verslag inspraak en vooroverleg;
7. Nota zienswijzen;
8. Vaststellingsbesluit.

SEPARATE BIJLAGEN

- Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Vennenweg, Gastel; AM10037*, 9 juni 2010.;
- Aeres Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Vennenweg (ong.) te Gastel; AM10037*, 8 juni 2010;
- BAAC, *Gastel Vennenweg, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC rapport A-10.0437*, april 2011;
- K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bouwplan Vennenweg te Gastel, gemeente Cranendonck*, 6 juli 2010;
- Synthegra, *Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Vennenweg te Gastel, gemeente Cranendonck*, 20-05-10.

1. INLEIDING

Bij de gemeente Cranendonck is door BAM Woningbouw het verzoek om medewerking ingediend ten behoeve van de bouw van maximaal 28 woningen aan de Venenweg in Gastel. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een zogeheten 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap'. De gemeente heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan dit initiatief.



Abeelding 1. Topografische kaart met globale aanduiding ligging plangebied.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck op 8 december 2009 en in werking is getreden op 25 maart 2010. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'.

De bouw van de woningen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". De voorgenomen ontwikkeling kan wel gerealiseerd worden door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden juridisch-planologisch geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie

en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording van de inpasbaarheid van de nieuwe functie op het betreffende percelen wordt gegeven, vergezelt het plan.



Afbeelding 2. Plangrens op kadastrale ondergrond.

Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk wordt de omgeving van het plangebied en de inhoud van de plannen beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie en toont hiermee de haalbaarheid aan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 en 7 zijn de juridische vormgeving en een beschrijving van de juridisch-planologische procedure opgenomen.

2. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Tevens wordt ingegaan op duurzaamheid en de ruimtelijke effecten van de bouw van de woningen.

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Gastel, aan de zuid- en oostzijde van de Vennenweg en is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nr. 558. De locatie ligt verder ingesloten tussen Gravenkasteel aan de westzijde en de Heistraat aan de zuidzijde. In de huidige situatie is de planlocatie onbebouwd en in agrarisch gebruik.

De directe omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarische percelen en woonbebouwing van uiteenlopende vormgeving.



Afbeelding 3. Luchtfoto van het plangebied en de omgeving.



Afbeelding 4 t/m 7. Impressie van het plangebied in de huidige situatie.

2.2 Planbeschrijving

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om maximaal 28 woningen te bouwen op de locatie van het huidige agrarische perceel. In totaal worden er circa 18 vrij uit te geven kavels gerealiseerd en 10 projectwoningen, waaronder twee-onder-een-kapwoningen en starters- cq. levensloopbestendige woningen. Voor de kavels aan de oost- en westzijde van het plangebied wordt de mogelijkheid opgehouden om vrijstaande woningen te realiseren of twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zullen bestaan uit 1 à 2 bouwlagen en de minimale kavelgrootte bedraagt 400 m².

Aan de westzijde van het plangebied wordt een groenstrook gerealiseerd die de overgang markeert van het bebouwde gebied van de kern Gastel naar het buitengebied. Zodoende wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Deze groenstrook zal worden voorzien van hoogstam fruitbomen en het maaiveld zal worden ingericht als gazonstrook waar een aantal speeltoestellen en zitbankjes worden geplaatst. Op de westelijke grens van het plangebied wordt een infiltratievoorziening ten behoeve van de openbare verhar-

dingen aangelegd. Tussen deze infiltratievoorziening en het speelveldje zal een beukenhaag worden geplaatst. De strook voor dwarsparkeren zal eveneens middels een boomstructuur worden afgeschermd. Langs de oostzijde van het plangebied zal daarnaast een hekwerk met beukenhaag worden aangebracht.

Ter ontsluiting van de woningen zal ten westen van de woningen, langs de groenstrook, een bospad verhard met klinkers worden aangelegd. Aan de oostzijde van het plangebied, direct ten westen van de meest oostelijk gelegen woningen, zal een verharde weg worden aangelegd vanaf de Vennenweg aan de noordzijde van het plangebied in zuidelijke richting, met een verbinding naar het bospad.



Afbeelding 8. Situatieschets toekomstige situatie.

In het openbaar gebied zullen verder in totaal 17 parkeervakken gerealiseerd worden. De overige parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd op het eigen terrein bij de woningen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap'. Platform Gastel heeft op 10 januari 2008 het IDOP (Intergraal Dorps Ontwikkeling plan) voor de kern Gastel aan de Gemeente Cranendonck aangeboden. Hieruit is naar voren gekomen dat er grote behoefte is aan bouwgrond in de kern Gastel. Om invulling aan deze behoefte te geven is er door Platform Gastel een werkgroep 'Bouwen Gastel' opgericht.

Uit de diverse enquêtes en besprekingen, die de werkgroep Bouwen Gastel heeft gehouden, zijn de concrete behoeftes gekomen. De werkgroep Bouwen Gastel heeft het initiatief genomen om verdere invulling te geven aan deze behoeftes.

Met steun van de Gemeente Cranendonck heeft de werkgroep Bouwen Gastel afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de locatie, prijs van de bouwrijpe grond, het verkavelingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

De ontwikkelaar treedt op als risicodragende partij en draagt zorg voor het bouwen woonrijp opleveren van het project. Bouwgroep Gastel communiceert voortdurend met de gegadigden over de voortgang van het proces en de wensen van de gegadigden. Deze wensen zijn overgebracht naar de ontwikkelaar en de Gemeente. De wensen van de gegadigden zijn vertaald in het verkavelingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Zo ontstaat er een bestemmingsplan dat geheel aansluit bij de wensen van de gegadigden.

2.3 Duurzaamheid

Bij de bouw van de woningen zal zoveel mogelijk aandacht besteed worden aan het duurzaamheidsaspect. Dat wil zeggen dat ze indien mogelijk gebouwd zijn met milieuvriendelijke bouwstoffen en dat de woningen energiezuinig en duurzaam zijn. Hierbij zal worden voldaan aan de 'Notitie duurzaam bouwen'.

2.4 Ruimtelijke effecten

De voorgenomen ontwikkeling behelst de bouw van circa 24 tot 28 woningen ter plaatse van een in de huidige situatie onbebouwd perceel. Blijkens het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de reguliere burgerwoningen te realiseren. Op het plangebied ligt namelijk een agrarische bestemming, waarbinnen dergelijke woningbouw niet is toegestaan.

Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke rand van de kern Gastel, in directe aansluiting op reeds bestaande woningen, direct ten oosten van het plangebied. Het betreft hier diverse vrijstaande en halvvrijstaande woningen van uiteenlopende vormgeving, waarbij sprake is van woningen met diepe achtertuinen, grenzend aan het plangebied.

De woningen worden gerealiseerd in directe aansluiting op de reeds bestaande woningen binnen de kern Gastel. Qua bebouwing geldt dat in de omgeving reeds woningen van uiteenlopende vormgeving aanwezig zijn. Ook de nieuw te realiseren woningen zullen een uiteenlopende vormgeving krijgen.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een groenstrook aangelegd die de overgang markeert tussen de toekomstige grens van het bebouwde gebied van de kern Gastel en het buitengebied. Middels deze groenstrook wordt de bebouwing op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.

De gemeente Cranendonck is een welstandsvrije gemeente. Om een goede inpassing en kwaliteitsborging van de ontwikkeling als geheel zeker te stellen, zal gewerkt worden met een supervisor en is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de wegen, het groen, de overgang van privé-terrein naar openbaar gebied en voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen. Het beeldkwaliteitsplan zal fungeren als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen en is als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als (middel) lange termijn, geen onevenredige negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de omgeving teweeg zal brengen.

¹ Wauben Architects, *Beeldkwaliteitsplan gemeente Cranendonck Vennenweg Gastel*, 12-11-10.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de Interimstructuurvisie en de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het regionaal beleid betreft onder andere de regionale woonvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op onder andere het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

Het Rijk gaat blijkens de Nota Ruimte voor verstedelijking en economische activiteiten uit van een bundelingsstrategie. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het Rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn enkele nationale belangen in het plangebied in meer of mindere mate van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten*: nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* Ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen dat beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De ontwikkeling vindt conform het Rijksbeleid, plaats in directe aansluiting op reeds bestaande bebouwing van de kern Gastel.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 4 wordt de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde aspecten.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij deze toelichting, nader uitgewerkt. Zie hiervoor paragraaf 4.12.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In paragraaf 4.11 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hieruit komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.

Conclusie uit het bovenstaande is dat de realisatie van de woningen niet in strijd is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en in de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld en op 1 januari 2011 is deze in werking getreden. Op deze datum zijn de delen A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de

Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per die datum ingetrokken.

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief.

Doelen Structuurvisie RO

Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden.

Daarnaast zal in de komende jaren klimaatverandering een steeds belangrijkere rol innemen. Wat de precieze gevolgen van deze klimaatverandering zullen zijn, is nog onduidelijk, maar de provincie Noord-Brabant tracht in haar plannen rekening te houden met een klimaatbestendige ontwikkeling.

Het ecologische systeem van de provincie zal worden versterkt door natuurgebieden te vergroten, te verbinden en milieuomstandigheden te verbeteren. Dit zal niet alleen binnen bestaande natuurgebieden gebeuren, maar tevens daaromheen om zo een robuuste en krachtige natuur te creëren.

Binnen het landelijk gebied is een tweetal ontwikkelingen gaande. Allereerst is er sprake van een verdergaande functiemenging en een verbreding van agrarische activiteiten. Ten tweede is er toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw zichtbaar. Deze twee ontwikkelingen zijn moeilijk te combineren, waardoor de provincie Noord-Brabant tot doel heeft gesteld de ontwikkelingen in het landelijk gebied op zo'n manier vorm te geven dat de duurzaamheid en vitaliteit van het platteland gewaarborgd blijven.

Een andere opgave van de provincie Noord-Brabant is om steeds meer duurzame alternatieven voor energiewinning te implementeren. Daarbij moet wel een balans gevonden worden tussen de realisatie van duurzame energiewinning en de impact op het landschap.

Daarnaast wil de provincie Noord-Brabant haar (Europese) concurrentiepositie als duurzame kennisregio met een verscheidenheid aan economische clusters versterken. Daartoe is het zaak om de (inter)nationale bereikbaarheid te verbeteren en zo het vestigingsklimaat te versterken. Bovendien wil de provincie meer belang hechten aan de van kwaliteit van werklocaties en wil ze zorgen voor meer samenwerking tussen gemeenten om de werkgelegenheid te vergroten.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te versterken. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

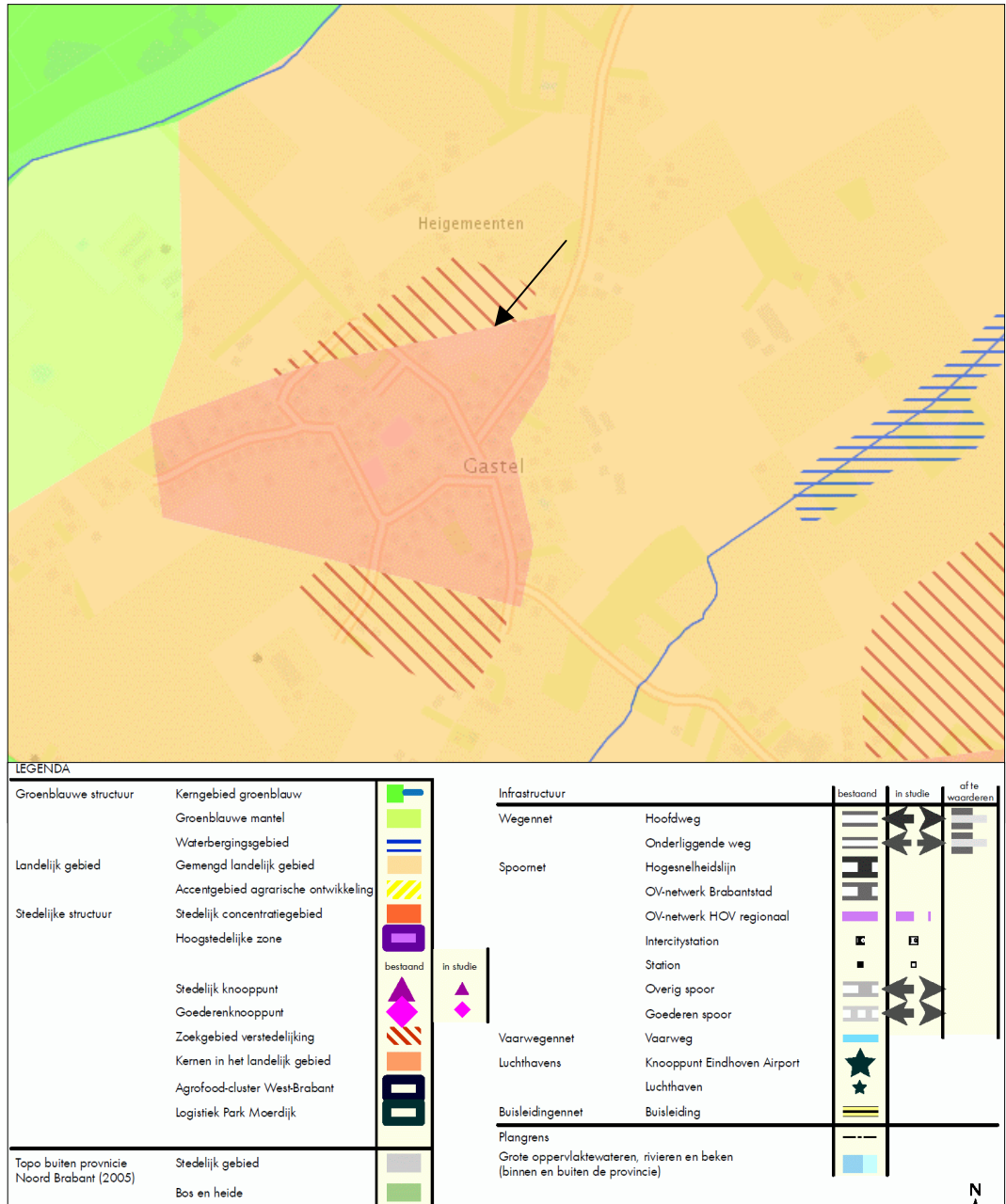
In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Structurenkaart

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie is het plangebied deels gelegen in de zone 'kernen in het landelijk gebied' en deels in de zone 'zoekgebied verstedelijking'.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen,

werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.



Afbeelding 9. Uitsnede 'Structurenkaart' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Binnen de kernen in het landelijk gebied is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in be-

staand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt volgens de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening deels binnen een kern in het landelijk gebied, namelijk de kern Gastel en deels binnen een zoekgebied voor verstedelijking. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een kern in het landelijk gebied en het daarbij behorende zoekgebied voor verstedelijking, is de ontwikkeling in lijn met het door de provincie voorgestane streven naar concentratie van verstedelijking.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'.

De provincie Noord-Brabant heeft ervoor gekozen om een 'Verordening ruimte Noord-Brabant' op te stellen. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten binnen de structuurvisie.

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

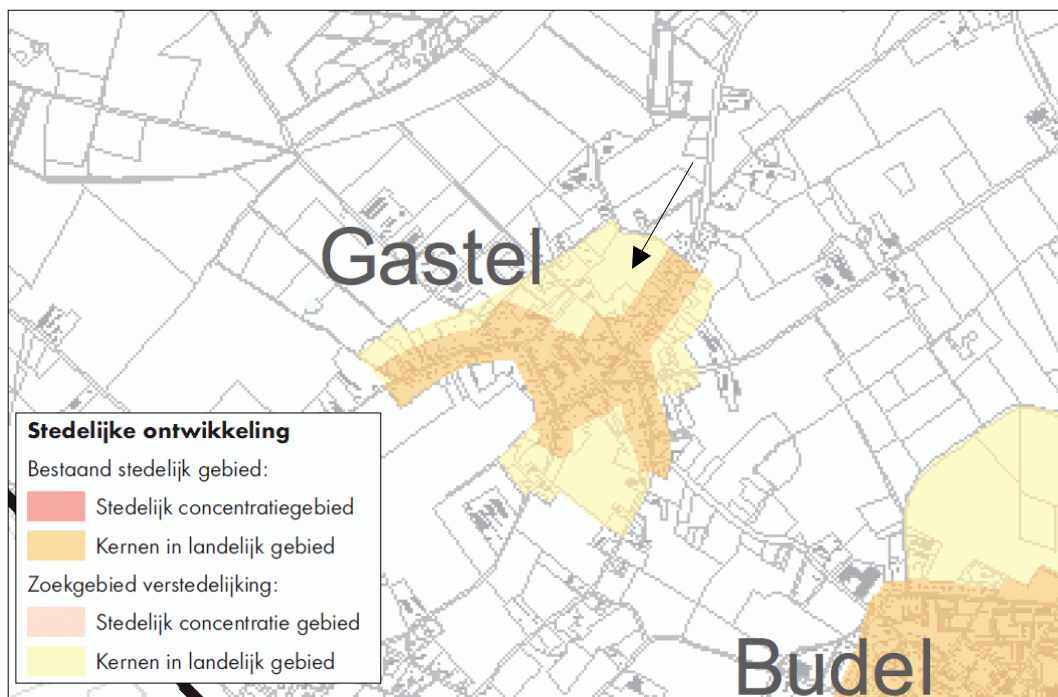
De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden.

De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is met name het volgende onderwerp uit de Verordening Ruimte van belang:

- Stedelijke ontwikkeling (artikel 3) met de bijbehorende kaart 'Stedelijke ontwikkeling';

Verder zijn tevens de overige kaarten van de Verordening Ruimte bekeken, waaronder de kaarten 'Natuur en landschap' en 'Waterberging'.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Bron: website provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl).

Op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' staan de bestaande stedelijke gebieden aangegeven. Het uitgangspunt is dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw-mogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling mogen worden benut. Het plangebied is gelegen binnen een als 'zoekgebied voor verstedelijking' aangeduid gebied.

Uit de kaart 'Natuur en landschap' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een gebied met een bijzondere aanduiding. Volgens de kaart 'Waterberging' ligt het projectgebied niet binnen een 'waterbergingsgebied' of een 'reserveringsgebied waterberging'. Ook vanuit de kaarten 'Ontwikkeling intensieve veehouderij', 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines' en 'Cultuurhistorie' bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voorwaarden voor woningbouwontwikkeling binnen een 'zoekgebied voor stedelijking':

Definities

In artikel 3.1 van de Verordening Ruimte wordt het volgende aangegeven: Als bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen de gebieden aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied' en de kernen in landelijk gebied, waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter zijn vastgelegd. In de begripsbepalingen van de Verordening Ruimte is het begrip 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd als: *'gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'*.

Als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, behorend bij een stedelijk concentratiegebied onderscheidenlijk bij een kern in landelijk gebied, zijn aangewezen de als zodanig aangeduide gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 25 meter zijn vastgelegd. In de begripsbepalingen van de Verordening Ruimte is het begrip 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd als: *'gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is'*.

Voorwaarden

In artikel 3.2 'Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied' wordt verder aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied. In artikel 3.3 'Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling' wordt aangegeven dat in afwijking van artikel 3.2 een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Uit deze verantwoording dient te blijken dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verder dient de stedelijke ontwikkeling aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing en dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

In artikel 2 'Bevordering van ruimtelijke kwaliteit' wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stede-

lijk gebied, bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In de toelichting van het bestemmingsplan dient hiertoe een verantwoording te worden opgenomen.

In deze verantwoording dient naar voren te komen dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van de verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Verder dient de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, in de omgeving te passen.

In artikel 2.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt verder vermeld dat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

De bedoelde verbetering dient binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied te passen waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, zoals bedoeld in artikel 12.4 van de Verordening Ruimte, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.

De verbetering kan mede betreffen het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, of een een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Indien een directe kwaliteitsverbetering niet verzekerd is, of niet tot de mogelijkheden behoort, bestaat de mogelijkheid om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten, waarbij over de werking van dat fonds regelmatig verslag dient te worden gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; De rood-met-groen koppeling

In de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; De rood-met-groen koppeling' heeft de provincie Noord-Brabant een aanzet gegeven voor de wijze waarop gemeenten invulling zouden kunnen geven aan de aan de rood-met-groen koppeling. De handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader; gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verorde-

ning ruimte.

Conform artikel 3.3 van de Verordening Ruimte dient in de toelichting een verantwoording te worden opgenomen voor het feit dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling buiten 'bestaand stedelijk gebied', te weten binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Verantwoording

Het beleid van de gemeente Cranendonck is erop gericht om bouwplannen per afzonderlijke kern te beoordelen. Bouwen per kern en voor de lokale behoefte is hierbij het uitgangspunt. Ten tijde van het verzoek om medewerking voor het voorliggende bouwplan is door de gemeente besloten het project in CPO-verband als één geheel te behandelen en te realiseren. Het opsplitsen werd als onwenselijk geacht en diverse andere locaties binnen de kern Gastel zijn niet haalbaar gebleken. Enerzijds in verband met bestaande geurcirkels en anderzijds in verband met grondposities en de onmogelijkheid om bepaalde gronden te verwerven, waarbij dient te worden aangetekend dat onteigening door de gemeente als ongewenst wordt gezien. Op basis van de destijds gemaakte afwegingen is geconcludeerd dat de financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden ontbreken om het plan als één geheel te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied van Gastel. Er is daarom gekozen voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, waarmee wordt aangesloten bij bestaand stedelijk gebied.

Bij de uitwerking van de woningbouwplannen binnen het plangebied is rekening gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Zo is middels een groenstrook met hoogstam fruitbomen aan de westzijde van het plangebied en een beukenhaag aan de oostzijde van het plangebied, zorg gedragen voor een goede inpassing in het gebied en een overgang tussen het plangebied en het aangrenzende buitengebied. Voor nadere informatie over de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het als bijlage toegevoegde mitigatieplan². Middels deze groenstrook met hoogstam fruitbomen en beukenhaag en de verdere mitigerende maatregelen zoals omschreven in het mitigatieplan, wordt deels voorzien in de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' en de rood-met-groen koppeling zoals genoemd in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte en de daarin opgenomen voorwaarde voor een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het landschap. Tevens wordt hiermee in lijn met de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; De rood-met-groen koppeling gehandeld.

Daarnaast wordt overeenkomstig artikel 2.2 lid 4 een passende financiële bijdrage in een gemeentelijk landschapsfonds gestort door de initiatiefnemers. De exacte hoog-

² BRO, *Mitigatieplan Steenuil Project: Vennenweg te Gastel, Gemeente Cranendonck*, 23 mei 2011.

te van deze bijdrage wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Voor meer informatie over de wijze waarop de kwaliteitsverbetering en de zekerstelling hiervan is vormgegeven, wordt verwezen naar het als separate bijlage bij de toelichting behorende mitigatieplan, de 'Anterieure exploitatieovereenkomst BAM Woningbouw Vennenweg PMS 2469117' en paragraaf 5.1 'Economische uitvoerbaarheid'.

Tot slot past de voorgenomen ontwikkeling binnen de woningbouwrichtcijfers en is rekening gehouden met de afspraken zoals deze in het regionale planningsoverleg zijn gemaakt. Ook aan voorwaarden zoals deze zijn genomen in artikel 3.5 'Regels voor nieuwbouw van woningen' van de Verordening Ruimte, wordt kortom voldaan (meer hierover in de paragraaf regionaal beleid).

Provinciaal Waterhuishoudingsplan

Het provinciaal waterbeleid staat verwoord in het Waterhuishoudingsplan 2010 tot 2015. Omdat water vele belangen dient hanteert de provincie de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meernatuurlijke inrichting van de watersystemen.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals verwoord in het provinciaal waterhuishoudingsplan (voor meer informatie over de waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 4.12).

Conclusie provinciaal beleid

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In deze toelichting is een verantwoording is afgegeven voor de financiële, juridische en feitelijke (on)mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Gastel te laten plaatsvinden. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Verordening Ruimte voor kwaliteitsverbetering van het landschap (zie hiervoor ook het als separate bijlage bij de toelichting behorende mitigatieplan en paragraaf 5.1 'Economische uitvoerbaarheid'). Tevens worden er levensloopbestendige woningen gerealiseerd en is ook sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het provinciale beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord Brabant 2011.

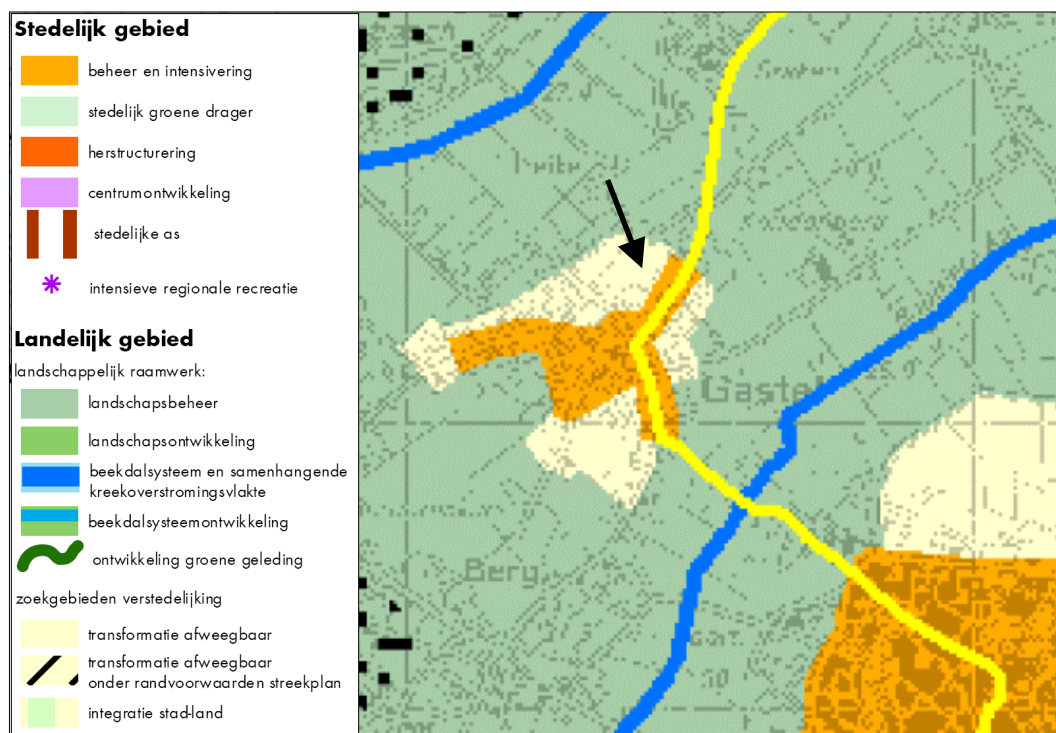
3.3 Regionaal beleid

Regionaal structuurplan regio Eindhoven/

Het Regionaal structuurplan regio Eindhoven biedt het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende jaren, met een doorkijk naar 2020.

Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van het landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt.

Aangegeven wordt dat de kernen Soerendonk, Gastel, Budel Dorplein en Budel Schoot een historisch herkenbare en waardevolle structuur kennen. Het behouden van deze structuur en het afronden van de komranden en invulling van kleine resterende restruimten biedt voldoende ruimte voor de komende jaren.



Afbeelding 11. Uitsnede kaart Regionaal structuurplan regio Eindhoven

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'transformatie afweegbaar'. De aanduiding transformatie afweegbaar geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) mogelijk is als dat nodig is om

in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- de voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de vijf leidende principes uit het streekplan, waaronder 'zuinig ruimtegebruik' en 'concentratie van verstedelijking', de basis.

Conclusie regionaal structuurplan regio Eindhoven

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'transformatie afweegbaar'. De voorgestelde plannen sluiten aan bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern Gastel en daarnaast is bij de inrichting rekening gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving, dit onder andere door de groenstrook aan de westzijde van het plangebied waarmee een overgang wordt gecreëerd van de bebouwde kom naar het buitengebied. Verder is sprake van concentratie van verstedelijking, namelijk woningbouw in directe aansluiting op reeds bestaande woningbouw. De bouw van de woningen past dan ook binnen het Regionaal structuurplan regio Eindhoven.

Regionale woonvisie regio SRE

De Regioraad heeft op 7 december 2004 de Regionale woonvisie voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) vastgesteld. Deze woonvisie is geen concreet uitvoeringsprogramma. Het is de ambitie dat de woonvisie zal dienen als referentiekader en als leidraad en inspiratiebron voor de verschillende woningmarktpartijen.

De visie van de regionale woonvisie is in zeven ambities vertaald. Puntsgewijs zijn deze als volgt:

1. meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in de kansen op de woningmarkt;
2. meer evenwicht in de koop-huur-verhouding tussen steden en dorpen;
3. meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg;
4. meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
5. meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
6. meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
7. monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

De ambities voor de subregio Heeze-Leende-Cranendonck (waartoe Gastel behoort) zijn als volgt:

- kwantitatief dient het migratiesaldo nul te zijn. Er dient gebouwd te worden voor de eigen behoefte en indien nodig ter bescherming van de lokale woning-

markt en instrumenten gebruikt te worden om de lokale woningmarkt af te schermen. Om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking is een gelijkmatig woningbouwprogramma van belang;

- het streven is een kwalitatief goede woon- en leefomgeving te creëren met ruimte voor keuzemogelijkheden. Dit dient bereikt te worden middels het aanbieden van gedifferentieerde woonmilieus waarbij de identiteit van de verschillende dorpen behouden dient te blijven. Om dit te realiseren dient, naast nieuwbouwprojecten, sprake te zijn van renovatie en herstructurering;
- kwalitatief zal worden gestreefd naar de bouw van levensloopbestendige woningen;
- inbreidingslocaties zijn van belang voor efficiënt ruimtegebruik. Aandachtspunt hierbij is ruimtelijke inpasbaarheid en bouwen conform de vraag;
- de verhouding koop-huur van 80-20 dient mogelijk aangepast te worden.

Verder geldt als uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'. Bij onvoldoende inbreidingsmogelijkheden dient uitbreiding mogelijk te zijn. De beoogde woningbouw betreft uitbreiding binnen een daarvoor door de provincie Noord Brabant aangewezen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Afweging regionale woonvisie

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in directe aansluiting op het bestaande bebouwde gebied van Gastel. De woningen zijn voornamelijk bedoeld om de eigen woningbehoefte op te vangen. Het initiatief sluit daarmee aan bij de ambities van de regionale woonvisie. Tevens is deels sprake van levensloopbestendige woningen en is ook sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap, waarmee wordt aangesloten bij het streven naar meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger.

Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (SRE)

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Bij dit woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hierbij is sprake van een flexibel woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld.

De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden.

Kwantitatieve behoefte

In de onderstaande tabel zijn de subregionale woningbehoefte voor de Stadsregio Eindhoven weergegeven. Voor De Peel, waarbinnen ook de gemeente Cranendonck gelegen is, geldt een totale woningbouwbehoefte van 4.660 woningen, waarvan 1.631 sociale woningen en 3.029 vrije sector woningen. Voor de gemeente Cranendonck geldt een woningbouwbehoefte van 460 woningen tussen 2010 en 2020, onverdeeld in 138 in de sociale sector en 422 vrije sector woningen.

	2010-2020		
	Sociaal	Vrij	Totaal
Stedelijk Gebied	4.649	13.871	18.520
De Kempen	1.064	1.596	2.660
De Peel	1.631	3.029	4.660
SRE Totaal	7.344	18.496	25.840

Tabel 1. Subregionale woningbehoefte Stadsregio Eindhoven voor de periode 2010-2020.

De landelijke gemeenten zetten nadrukkelijk in op het toevoegen van woningen in de sociale sector. Het is de bedoeling dat in de Kempengemeenten gemiddeld 40% en in de Peelgemeenten gemiddeld 35% van de nieuwbouw in de sociale sector gebouwd wordt. Voor de gemeente Cranendonck wordt voor de periode 2010 - 2020 gestreefd naar een verhouding 30 % sociale sector en 70 % vrije sector.

Starterswoningen

Er wordt voor de landelijke gemeenten gestreefd naar voldoende betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt. Het is belangrijk dat jongeren die in de kleine kernen willen wonen, hiertoe voldoende mogelijkheden krijgen. Dit helpt ook om in deze kernen een evenwichtige bevolkingsopbouw te waarborgen. CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) kunnen een rol spelen in de betaalbaarheid van nieuwbouw voor starters, evenals toepassing van MGE-constructies.

Seniorenwoningen

In de landelijke gemeenten moeten seniorenwoningen met een onplanbare / intensieve zorgvraag vooral geconcentreerd worden in de grote(re) kernen. Op deze manier hebben deze senioren alle voorzieningen bij de hand en kan de zorg gemakkelijker geregeld worden (vanwege de kleinere onderlinge afstand). In de kleine kernen wordt voorzien in de eigen behoefte aan seniorenwoningen. Daarnaast is het van belang in te spelen op de veranderende woonwensen van senioren (liever patiobungalows dan kleine appartementen) en het eventueel aanpassen van bestaande woningen.

Duurzaamheid

De regio richt zich bij de realisatie van woningen op een duurzame woningvoorraad. Het is van belang woningen toe te voegen die toekomstwaarde hebben en voor een langere periode kunnen voldoen aan de woningvraag. Uitgangspunt is dat woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn. Flexibel bouwen, maar ook flexibel plannen zijn hierbij van belang. De betaalbaarheid van maatregelen dient in de ambitie te worden meegewogen.

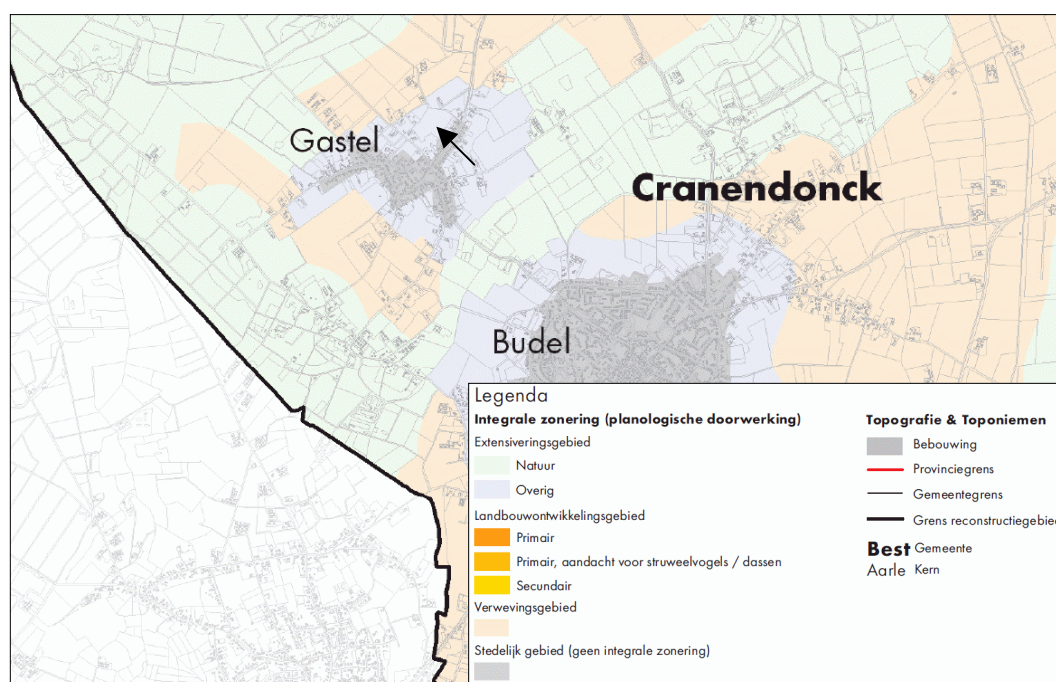
Conclusie

De te realiseren woningen passen zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de gestelde kaders in het Regionaal woningbouwprogramma 2010 – 2020. Er is sprake van zowel vrije sector woningen als levensloopbestendige cq. starterswoningen. Tevens is er sprake van een CPO-project.

Reconstructieplan 'Boven Dommel' (2005)

Op 22 april 2005 hebben Provinciale Staten de reconstructieplannen voor Noord-Brabant vastgesteld. In het reconstructieplan 'Boven Dommel' wordt de visie van de provincie op het reconstructiegebied 'Boven Dommel' weergegeven. De visie is in een tweetal punten samen te vatten:

1. De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank).



Afbeelding 12. Uitsnede kaart 'Integrale zonering' van het Reconstructieplan Boven Dommel.

De Reconstructiewet schrijft voor dat het reconstructieplan een integrale zonering voor intensieve veehouderij moet bevatten. Integrale zonering betekent dat het gehele reconstructiegebied ingedeeld wordt in drie zones: gebieden met perspectief voor primaire intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden), gebieden met perspectief voor hetzij natuur, hetzij 'stedelijke functies' (extensiveringsgebieden) en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken, recreatie en landbouw met elkaar zijn verweven (verwevingsgebieden).

Het plangebied is op de kaart 'Integrale zonering' gelegen in een extensiveringsgebied-overig. In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Voor de extensiveringsgebieden 'overig' blijft het huidige beschermingsniveau ten aanzien van stank gehandhaafd, dat wil zeggen dat een lager geurniveau wordt geaccepteerd dan in het extensiveringsgebied natuur.

Conclusie reconstructieplan 'Boven-Dommel'

Op basis van het Reconstructieplan 'Boven Dommel' is de bouw van woningen niet bezwaarlijk. De aanwezige agrarische bedrijven buiten de kern Gastel zullen niet worden belemmerd door de bouwplannen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat vastgesteld is door de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck op 8 december 2009 en in werking getreden op 25 maart 2010. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Tevens geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Bestemming 'Agrarisch'

De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- niet-agrarische nevenactiviteiten, als bedoeld in 3.2.4 en 3.2.5;
- kleinschalig kampeerterrein;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut.

één en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten en de nadere detaillering van de bestemming.



Afbeelding 13. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied', voor het plangebied en omge-

Op de tot 'Agrarisch' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bovenstaande doeleinden. Tevens is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

Binnen het (agrarisch) bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", voor zover gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" de bestaande bebouwde oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij binnen het bouwvlak met maximaal 15% mag worden vergroot;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan op bouwvlakken met de aanduiding "glastuinbouw"; kassen in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen zijn op elk bouwvlak toegestaan met een maximum van 5000 m² per bouwvlak;
- c. de bebouwde oppervlakte van rijhallen ten dienste van paardenhouderijen mag maximaal 1000 m² bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte meer bedraagt, geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum;

- d. indien en voor zover een nevenactiviteit als bedoeld in 3.2.5. is toegestaan, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze nevenactiviteit, met dien verstande dat de in 3.2.5. genoemde vloeroppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de nevenactiviteit als de maximaal toegestane vloeroppervlakte geldt;
- e. één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:
 - voor zover de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - voor zover de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals sleufsilos;
- g. voor zover binnen het bouwvlak via wijziging als bedoeld in 3.9.2 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - permanente tov' wordt opgenomen, mogen op dit gedeelte enkel bouwwerken worden opgericht ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat op de gronden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' de bouw en het gebruik ten behoeve van reguliere woondoeleinden niet is toegestaan. De gewenste bebouwing en het gewenste gebruik passen namelijk enerzijds niet binnen de omschreven doeleinden voor de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch'. Anderzijds is voor het plangebied geen bouwvlak opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Voor gronden gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', geldt dat deze, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor:

- behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem;
- ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden" voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Er mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend – zonder ontheffing – worden gebouwd, indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

- gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwen ten behoeve van woningen op de gronden gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' niet direct is toegestaan.

reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

Ten aanzien van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' gelden enkele aanvullende voorwaarden met betrekking tot agrarische bebouwing. Voor de voorgenomen woningbouw heeft dit verder geen consequenties.

Conclusie

Op de gronden binnen het plangebied is de bouw en het gebruik ten behoeve van reguliere woondoeleinden niet toegestaan. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken dient dan ook een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld en dient tevens middels een archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat eventueel aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

StructuurvisiePlus / Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een 'StructuurvisiePlus' opgesteld. Eind 2003 is de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. Deze ruimtelijke visie is in oktober 2004 vastgesteld. In de 'Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie' is de 'StructuurvisiePlus' nader bekeken. Het ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente is hierbij geactualiseerd.

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

Conclusie StructuurvisiePlus

Middels dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 28 woningen mogelijk gemaakt, waaronder ook levensloopbestendige woningen. Bij de realisatie van de woningen is sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap. Geheel in lijn met het voorgestane beleid in de StructuurvisiePlus, vindt de uitbreiding plaats op een plek waar de kwaliteiten van de directe omgeving van de kern Gastel dit toelaat. Er worden geen waardevolle kwaliteiten aangetast en het plan wordt mede door de aanleg van een groenstrook op een verantwoorde wijze ingepast in de omgeving. Het initiatief past dan ook binnen het beleid zoals dat in de StructuurvisiePlus geschetst is.

Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

In mei 2009 heeft de gemeente Cranendonck het strategische visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze visie dient als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald.

In de visie wordt in gegaan op een vijftal thema's:

- wonen en leven;
- werk en economie;
- recreatie en toerisme;
- onderwijs;
- zorg.

Voor wat betreft Wonen en leven wil de gemeente zich richten op de volgende punten:

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;
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;
7. het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden.

Conclusie Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

Doordat de bouw van de woningen plaatsvindt in directe aansluiting op het reeds bestaande bebouwde gebied van de kern Gastel, wordt het groene en rustieke ka-

rakter van de gemeente Cranendonck niet aangetast. Tevens wordt door de realisatie van de nieuwe woningen bijgedragen aan het creëren van een groter draagvlak voor de voorzieningen in de kern en is er sprake van de realisatie van starters cq. levensloopbestendige woningen. Doordat sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap kan gesteld worden dat er sprake is van een afstemming op de bestaande behoefte. Het initiatief past daarom binnen de beleidsuitgangspunten van de Strategische Visie Cranendonck 2009-2024.

Gemeentelijke woonvisie

In december 2006 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de 'Beleidsvisie Wonen 2006-2010' vastgesteld. Deze beleidsvisie is een actualisering van de beleidsvisie uit 2000 en vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente Cranendonck in de periode 2006-2010, met een doorkijk naar 2015.

In de visie is zowel een beschrijving opgenomen van de huidige situatie met betrekking tot wonen in de gemeente Cranendonck en een analyse van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen.

Een belangrijk uitgangspunt is dat middels een evenwichtig woonprogramma moet worden ingespeeld op de woonwensen van de bevolking. Er is vraag naar woningen voor starters en senioren, bouw kavels en betaalbare koop- en huurwoningen.

Cijfermatig wordt de vraag naar woningen in Cranendonck als volgt samengevat:

- Gewenste sector: koop 80% – huur 20%
- Gewenste verdeling binnen de 80% koopsector: woning 57% – kavel 23%

- Gewenste sector en prijsklassen in %:
 - Goedkope huur : 8 %
 - Middeldure huur : 11 %
 - Dure huur : 3 %
 - Goedkope koop: 15 %
 - Middeldure koop : 44 %
 - Dure koop : 20 %

Er is een absolute woningvraag van 2006 tot 2010 van 2010 woningen in Cranendonck en daarbuiten (1410 doorstromers en 600 starters)

61% daarvan wil binnen Cranendonck verhuizen = 1226 woningen

50% verhuist bij voorkeur binnen de eigen kern

Absolute woningvraag periode 2005-2010 in Cranendonck is 2010 minus 1226 = 784 woningen, waarvan 334 woningen in de vorm van kleinschalige woonzorgvoorzieningen en 450 niet-zorg woningen.

Voor de periode 2010 – 2014 zijn geen harde plannen opgenomen. Wel wordt de locatie Heistraat en omgeving genoemd als mogelijke ontwikkeling rond 2009-2011.

Conclusie

Het initiatief voor de woningen is onder de naam Heistraat opgenomen in de woonvisie en verder wordt overwegend aangesloten bij de algemene beleidsuitgangspunten van de woonvisie. Zo worden er starters- cq. levensloopbestendige woningen gebouwd en wordt voldaan aan de vraag naar koopwoningen. Tevens kan worden gesteld dat wordt ingespeeld op de woonwensen van de bevolking, aangezien er sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

4. ONDERZOEKEN

4.1 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek³ naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand worden de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kort samengevat. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat Gravenkasteel de akoestisch bepalende weg is. Gezien de opgegeven prognose etmaalintensiteit voor 2020 van 1358 motorvoertuigen is ervoor gekozen om de ligging van de 48 dB geluidscontour te bepalen, zodat kan worden aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het nieuwbouwplan niet zal worden overschreden.

³ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bouwplan Vennenweg te Gastel, gemeente Cranendonck*, 6 juli 2010.

Naast het bovengenoemde akoestisch onderzoek is voor wat betreft de geluidstoename als gevolg van het aantal verkeersbewegingen, aanvullend bekeken wat de geluidstoename als gevolg van de toename van het aantal motorvoertuigen op de Gravenkasteel bedraagt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De wekdaggemiddelde groei bedraagt 262 motorvoertuigen per etmaal. De geluidstoename als gevolg van de verkeerstoename bedraagt dan $10 \times \text{Log}(1620/1358) = 0,8$ dB. Deze waarde blijft ruim beneden de grenswaarde van 1,5 dB blijft die de Wet geluidhinder hanteert bij een wegreconstructie. Er is kortom geen sprake van een onaanvaardbare geluidstoename als gevolg van de extra motorvoertuigenbewegingen die de ontwikkeling tot gevolg heeft.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de 48 dB contour op geruime afstand van de voorgevels van de te realiseren woningen is gelegen. Het bouwplan ligt met andere woorden buiten de 48 dB contour en de voorkeursgrenswaarde zal niet worden overschreden. Tevens is er geen sprake van een onaanvaardbare geluidstoename als gevolg van de extra motorvoertuigenbewegingen die de ontwikkeling tot gevolg heeft. Vanuit de Wet geluidhinder worden dan ook geen restricties aan het bouwplan opgelegd.

4.2 Bodem

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging, is door Aeres Milieu BV in juni 2010 een verkennend bodemonderzoek⁴ (NEN 5740) uitgevoerd. Onderstaand worden de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kort samengevat. De volledige rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Bodem

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een verhoogd gehalte ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek en de milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreiniging met cadmium in de bovengrond kan bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond

⁴ Aeres Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Vennenweg (ong.) te Gastel; AM10037*, 8 juni 2010.

omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Grondwater

Uit het onderzoek blijkt verder dat het freatisch grondwater plaatselijk licht verontreinigd is met barium, cadmium, koper, molybdeen, nikkel en xylenen en plaatselijk sterk verontreinigd met zink. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar en het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat er ten aanzien van de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmeringen bestaan voor de beoogde woningbouw.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden

niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Tabel 2. Getalsmatige grenzen Regeling NIBM.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op de bovengenoemde notitie is voor de volledigheid, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Op de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2010 24-26 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse in 2010 15-20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functies. Naar verwachting zal door voorschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de gekozen locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 28 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad in Gastel. Dit aantal is ruim onder de norm van 1500 woningen en valt daarom binnen de Regeling NIBM. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens kan op basis van de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving, worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit naar verwachting geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de woningen.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶. Het voorgenomen initiatief bestaat uit de realisatie van woningen en er is dus sprake van de realisatie van kwetsbare objecten.

Externe veiligheid in en rondom het plangebied

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Volgens de Brabantse risicokaart zijn er binnen een straal van 2000 meter rondom het plangebied geen risicovolle bedrijven gelegen. Vanuit risicovolle inrichtingen bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het oprichten van de woningen.



Afbeelding 14. Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant voor het plangebied en de omgeving.

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen⁷ vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport plaats van gevaarlijke stoffen.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁷ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, 24 maart 2003

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan, de kaarten van de Gasunie en de risicokaart geen buisleidingen gelegen ten behoeve van transport van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding). Het aspect externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de bouw van de woningen.

4.5 Milieuzonering

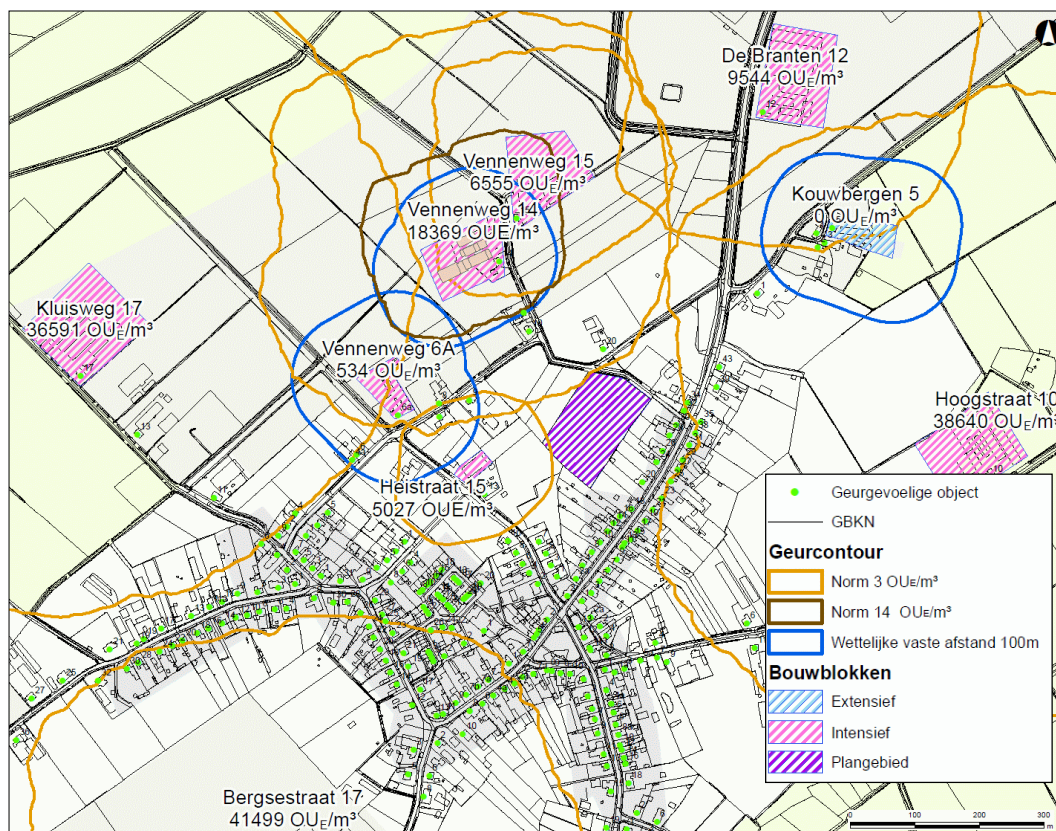
De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', in 2009 uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG), geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

De nieuw te bouwen woningen hebben volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geen milieuzone. Het wijzigen van de bestemming van het plangebied is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is. Tevens dienen eventuele bedrijven (in de omgeving) door de nieuwe functie niet in hun activiteiten te worden gefrustreerd.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele intensieve en extensieve veehouderijen gelegen. In verband met de ligging van het plangebied ten opzichte van deze veehouderijen is door het SRE de notitie Wet geurhinder en veehouderij, omgekeerde werking en leefklimaat voor het plangebied 'Gastel-Noord' gemeente Cranendonck opgesteld. Aanvullend hierop is door het SRE bovenstaande kaart met de meest recente geurhindercontouren opgesteld.

Over het algemeen geldt voor woningen binnen de bebouwde kom een norm van 3 ou_e/m³ en een vaste afstand van 100 meter. In deze notitie wordt echter aangegeven dat de gemeente Cranendonck een geurverordening heeft vastgesteld waarin andere normen zijn vastgesteld. De geurverordening stelt een norm van 6 ou_e/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten (waaronder woningen) binnen enkele plangebieden voor woningbouw binnen de gemeente Cranendonck. Het

plangebied betreft één van de genoemde locaties, wat betekent dat voor het plangebied een norm van 6 ou_E/m³ geldt.



Afbeelding 15. Kaart veehouderijen en geurcontouren Gastel-Noord.

Op basis van de bovenstaande 'Kaart veehouderijen en geurcontouren Gastel-Noord' blijkt dat het plangebied gelegen is buiten de 6 en 14 ou_E/m³ contour van de omliggende veehouderijen. Tevens is het plangebied gelegen buiten de 'wettelijke vaste afstand 100 meter' van de omliggende veehouderijen. Op basis van de kaart blijkt wel dat het meest zuidwestelijke en noordwestelijke deel van het plangebied gelegen is binnen de 3 ou_E/m³ contour van omliggende veehouderijen. Het betreft hier echter uitsluitend delen van het plangebied die worden bestemd tot 'Groen' en/of 'Verkeer en verblijfsgebied'. Er kan dan ook van uit worden gegaan dat er vanuit geurhinder als gevolg van de in de omgeving gelegen veehouderijen geen belemmeringen bestaan voor de geplande woningbouw binnen het plangebied.

Naast de bovengenoemde agrarische bedrijven zal zich ten noordoosten van het plangebied een hoveniersbedrijf vestigen. Voor hoveniersbedrijven geldt bij een bedrijfsvloeroppervlak tot 500 m² een maximale richtafstand tot milieugevoelige functies van 30 meter voor geur en geluid. Voor hoveniersbedrijven met een be-

drijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m² geldt een maximale richtafstand van 50 meter voor geluid. Aangezien de te realiseren woningen komen te liggen op een afstand van meer dan 50 meter tot het hoveniersbedrijf, zal het hoveniersbedrijf niet in haar functioneren belemmerd worden door de woningen en kan in de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Daarnaast is ten noordoosten van het plangebied tuincentrum annex hoveniersbedrijf Rob Ras gelegen. Voor hoveniersbedrijven met een omvang van minder dan 500 m² bedrijfsoppervlak geldt, zoals bovenstaand reeds uiteengezet, een richtafstand van 30 meter voor geluid (categorie 2). Voor hoveniersbedrijven van meer dan 500 m² bedrijfsoppervlak geldt een richtafstand van 50 meter voor geluid (categorie 3.1). Aangezien het bedrijfsperceel groter is dan de genoemde 500 m² en aangezien sprake is van een tuincentrum annex hoveniersbedrijf, is uitgegaan van de zwaarste categorie en daarmee een richtafstand van 50 meter. Voor wat betreft de afstand ten opzichte van het plangebied geldt dat tuincentra binnen categorie 2 bedrijven vallen die algemeen aanvaardbaar worden geacht binnen een woongebied. Voor zowel het tuincentrum als het hoveniersbedrijf (dat onder categorie 3.1) valt, geldt dat er in casu reeds woningen dichterbij zijn gelegen die als maatgevend gezien kunnen worden, waarmee de nieuwe woningen het bedrijf dus niet in haar functioneren zullen belemmeren. De ligging ten opzichte van het genoemde bedrijf op circa 15 meter afstand, vormt kortom geen belemmering voor de planontwikkeling en in de woningen kan in de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Aangezien er buiten bovengenoemde veehouderijen geen overige bedrijvigheid gelegen is die een belemmering zou kunnen vormen voor de voorgenomen woningbouw, kan worden geconcludeerd dat er vanuit bedrijvigheid in de omgeving geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de woningen. Tevens worden als gevolg van de te ontwikkelen woningen geen omliggende bedrijven in hun activiteiten beperkt. Er bestaan kortom vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen.

4.6 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het vigerende bestemmingsplan, de kaarten van de Gasunie, de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en een op 7 september door BAM woningbouw gedane Klic-melding, komen in het plangebied en de directe omgeving geen kabels of leidingen voor van een dusdanige omvang dat zij een planologisch-juridische beschermingszone bezitten.

4.7 Archeologie

Uitgangspunt van het beleid van de provincie Noord-Brabant is het beschermen van archeologische waarden in situ (in de oorspronkelijke vindplaats). Hiermee wordt aangesloten op internationale afspraken (verdrag van Malta).

Voor het plangebied zijn enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd. Onderstaand wordt in chronologische volgorde ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied is door Synthegra een archeologisch onderzoek⁸ uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen kort beschreven. De volledige rapportage van het archeologisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij de planstukken gevoegd.

Door Synthegra wordt op basis van het uitgevoerde veldonderzoek geconcludeerd dat de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum naar laag kan worden bijgesteld.

De hoge archeologische verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd. Ook de middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd kan gehandhaafd blijven.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven. Een proefsleuvenonderzoek dient te voldoen aan een vooraf opgesteld Programma van Eisen (PvE), dat dient te zijn goedgekeurd door de bevoegde overheid, de gemeente Cranendonck. Het goedgekeurde PvE⁹ is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het bureau- en veldonderzoek is door BAAC op 20 en 21 december 2010 een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p)¹⁰ uitgevoerd. Doel hiervan was het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische waarden en deze vervolgens te waarderen.

⁸ Synthegra, *Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Vennenvweg te Gastel, gemeente Cranendonck*, 20-05-10.

⁹ Synthegra bv, *Programma van Eisen, Gemeente Cranendonck/IVO-PIGastel/Vennenvweg, projectnummer S100270*, 27-10-2010.

¹⁰ BAAC, *Gastel Vennenvweg, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC rapport A-10.0437*, april 2011.

Het terrein is in 8 proefsleuven van elk 200 m² opgegraven om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden. In de aangelegde proefsleuven is een deels verstoorde bodemopbouw vastgesteld. Deze verstoring reikte met name in een deel van sleuf 4 dermate diep dat hieronder geen archeologische resten meer verwacht worden. Volgens buurtbewoners betreft het hier het restant van een maïskuil die ooit op deze locatie gelegen heeft. Er werden enkele scherven aardewerk uit de verstoring verzameld, daterend tussen de zestiende en zeventiende eeuw.

In de overige sleuven werden enkele greppels en sloten blootgelegd, corresponderend met de oude kaververdeling op het perceel. Op oude kaarten is deze indeling nog terug te vinden.

Tot slot zijn er in het westen van het plangebied twee geïsoleerde paalspoortjes vastgesteld. Een datering kon hier niet aan worden verbonden en ook kon er geen structuur uit afgeleid worden.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat zich binnen het plangebied geen archeologische waarden bevinden die in aanmerking komen voor behoud.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat er binnen het plangebied naar alle waarschijnlijkheid geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Vanuit het onderzoeksaspect archeologie bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling. De in het voorontwerp opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is dan ook komen te vervallen.

Voorts dient vermeld te worden dat indien tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de gewijzigde Wet op de Archeologische Monumentenzorg, een meldingsplicht geldt bij de minister van OC&W of het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag.

4.8 Beschermd en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt in het vigerende bestemmingsplan en op de kennisbank (www.kich.nl) geen melding gemaakt van waardevolle historische landschapselementen binnen de directe omgeving van het plangebied en zijn er geen 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het plangebied gesitueerd. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermd of beeldbepalende panden kortom geen beperkingen voor de realisatie van de woningen.

4.9 Natuur en landschap

Het plangebied is gelegen in directe aansluiting op de kern van Gastel. Op de kaarten van de interimstructuurvisie en de Verordening ruimte (fase 1) zijn voor het plangebied zelf en voor de nabije omgeving geen specifieke aanduidingen met betrekking tot belangrijke natuurwaarden en/of landschappelijk elementen aangegeven. De ontwikkeling van de woningen heeft voor de natuur en het landschap geen gevolgen.

4.10 Verkeer

De ontwikkeling van het woningbouwplan aan de Vennenweg in Gastel heeft nieuwe verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen in de omgeving van de locatie.

Verkeersgeneratie

Het bouwplan bestaat uit maximaal 28 woningen. Een plangebied met dit aantal woningen zal ongeveer 265 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag genereren (zie tabel 1). De uitgangspunten bij deze berekening zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Tabel 1 Verkeersgeneratie woningbouwplan Vennenweg

	Werkdag (mvtgbew/etm)	Weekdag (mvtgbew/etm)
28 woningen (18 vrijstaand, 10 2-onder-1 kap)	265	252

Toekomstige verkeersintensiteiten

De ontwikkeling van het woningbouwplan genereert op een gemiddelde werkdag een toename van ongeveer 252 motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied wordt ontsloten op de Vennenweg, welke aansluit op de Heistraat aan de zuidzijde en Gravenkasteel aan de oostzijde. Verkeersbewegingen van en naar het plangebied zullen zich verdelen over omliggende wegen in verschillende richtingen. In een worst-case scenario concentreert verkeer van en naar het plangebied zich op één route. Het is aannemelijk dat deze route via de Vennenweg en Gravenkasteel loopt.

De primaire aanhaking van het plangebied van het nieuw te ontwikkelen plan Vennenweg te Gastel is de eerste afslag vanaf de Gravenkasteel. Nagenoeg de gehele ontsluiting en dus ook bijna alle vervoersbewegingen worden via dit kruispunt afgehandeld. Ook de grootste concentratie woningen is aan deze woonstraat geprojecteerd. Het bospad accommodeert slechts 4 woningen en aldus is de aansluiting op de Vennenweg van minder importantie.

Om toch een veilige en doeltreffende aansluiting op de bestaande infrastructuur te bewerkstelligen wordt voorgesteld om op beide plaatsen het kruispunt te verhogen als snelheidsremmer. Het bospad dient te worden uitgevoerd als eenrichtingsverkeer / slechts uitrijden op de Vennenweg; de woonstraat is regulier tweerichtingsverkeer.

De Vennenweg dient te worden verbreed vanaf de Gravenkasteel tot aan de woonstraat. Vanaf de woonstraat tot aan het bospad blijft de Vennenweg in de huidige profielbreedte van 3,60 meter. De sloot over dit deel van de Vennenweg wordt ingericht als groenstrook, voorzien van een bomenrij om het laankarakter van de Vennenweg te onderschrijven.

Vennenweg

De Vennenweg heeft de functionele kenmerken van een erftoegangsweg. De weg is circa 4,75 meter breed, heeft geen kantmarkering en de maximumsnelheid is 30 km/h. De Vennenweg ontsluit een tiental bedrijven en woningen. Uitgaande van de vuistregel van circa 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal per bedrijf of woning, zal de verkeersintensiteit op de Vennenweg rond de 100 motorvoertuigen per dag bedragen.

De realisatie van het woningbouwplan zorgt voor een ruime verdrievoudiging van de verkeersintensiteit. Dit is een merkbare toename op de Vennenweg, met name op het gedeelte tussen de aansluiting van het woningbouwplan en de kruising met de Gravenkasteel. Voor een erftoegangsweg is deze intensiteit acceptabel. Echter, bij een intensiteit van 1.000 mvt per etmaal of meer, ontstaat de kans op bermschade. De te verwachten verkeersintensiteit is voldoende laag, maar het verdient aanbeveling dit te monitoren.

Gravenkasteel

De weg Gravenkasteel is de verbindingsweg tussen de kern Gastel en de kern Soerendonk. Tussen de kruising met de Vennenweg en de dorpskern van Gastel ontbreekt markering. De weg is ten zuiden van de kruising met de Vennenweg circa 6 meter breed, ten noorden van de kruising ongeveer 6,30 meter breed en heeft een maximumsnelheid van 50 km/h. Ondanks die maximumsnelheid heeft de Gravenkasteel de functionele kenmerken van een erftoegangsweg. Op een erftoegangsweg zijn intensiteiten van 5.000 à 6.000 mvtg per etmaal acceptabel¹¹.

Volgens verkeersgegevens van het SRE¹² toont de Gravenkasteel in 2011 een prognosticeerde verkeersintensiteit van 1.249 motorvoertuigen op een werkdag etmaal. De realisatie van het beoogde woningbouwplan zorgt op de Gravenkasteel voor een verkeersintensiteit van circa $(1.249+265=)$ 1.514 mvtg/etm op een gemid-

¹¹ CROW ASVV 2004

¹² Verkeersgegevens SRE, 10-05-2010

delde werkdag. De toename van het verkeer, circa 21%, is merkbaar, maar de verkeersintensiteit past bij de functie van de Gravenkasteel. Problemen ten aanzien van verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden niet verwacht.

Tabel 2 Verkeersintensiteiten werkdag toekomstige situatie

	2011 (excl. ontwikkeling)	2011 (incl. ontwikkeling)
Vennenweg	100**	100+265 = 356
Gravenkasteel	1.249	1.249 + 265 = 1.514

* bron: Verkeersgegevens SRE, 10-05-2010

** inschatting o.b.v. ontsluiting van tiental agrarische bedrijven/woningen en vuistregel van circa 10 mvtg/etm

Parkeren

In het openbaar gebied zullen in totaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor het overige dient het parkeren op het eigen terrein plaats te vinden. Bij de vrijstaande woningen zal op het eigen terrein worden voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning (garage met dubbele oprit). De twee-onder-een-kapwoningen worden voorzien van 1 parkeerplaats per woning op het eigen terrein (oprit + garage). Bij de starterswoningen zal parkeerruimte worden voorzien middels een oprit. Tezamen met de parkeerplaatsen binnen het openbaar gebied wordt hiermee voorzien in voldoende parkeerruimte.

Bij de berekening voor het totale aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerkcijfers voor woningen van het CROW (2008), namelijk 2,0 – 2,2 parkeerplaatsen per woning in de categorie duur, 1,8 – 1,9 parkeerplaatsen per woning in de categorie midden en 1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning in de categorie goedkoop.

Benodigde parkeercapaciteit:

- 4 starterswoningen x 1,7 = 7,0 parkeerplaatsen
- 6 tweekappers x 2,0 = 12,0 parkeerplaatsen
- 17 á 18 vrij uit te geven kavels x 2,2 = 40,0 parkeerplaatsen

Totaal 59,0 parkeerplaatsen

Opgenomen parkeercapaciteit:

- 4 starterswoningen x 0,8 (oprit) = 3,0 parkeerplaatsen.
- 6 tweekappers x 1,0 (oprit + garage) = 6,0 parkeerplaatsen
- 17 á 18 vrij uit te geven kavels (garage met dubbele oprit) x 1,7 = 31,0 parkeerplaatsen
- Openbare parkeerplaatsen 17,0 parkeerplaatsen

Totaal 57,0 parkeerplaatsen.

Daarnaast kan in het wegprofiel van 5.50 meter in het oostelijk deel van de ontsluitingslus volop langsparkeren worden gerealiseerd, zodat in de benodigde parkeercapaciteit wordt voorzien.

4.11 Flora en fauna

Het plangebied is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Door BRO is hiertoe in mei 2010 een flora en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd voor het plangebied. Onderstaand worden de resultaten van deze quickscan weergegeven.

Natuurwetgeving en planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. Projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maat-

regelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermt wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Aanpak van de werkzaamheden

De aanpak van de werkzaamheden valt uiteen in twee delen. Het eerste deel betreft een bureaustudie waarbij het vigerende beleid, wetgeving, de verspreidingsgegevens en de mogelijke literatuur worden opgezocht. Het tweede deel betreft een veldbezoek.

Op 20 mei 2010 is het plangebied bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Gebiedskenmerken, grondgebruik en verwachte natuurwaarden in het plangebied

Het plangebied is in agrarisch gebruik en bestaat uit grasland. Net buiten het plangebied staat een zomereik met een Steenuilkast. Uit het in 2010 uitgevoerde veldonderzoek is niet naar voren gekomen dat de kast in gebruik is. Er zijn geen sporen van gebruik (zoals braakballen en ontlasting aangenomen). De takken die tegen de boom zijn bevestigd, leken recent geplaatst.

Naar aanleiding van enkele inspraakreacties is in 2011 een tweede veldonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit tweede veldbezoek is de aanwezigheid van de Steenuil wel vastgesteld. Het plangebied is onderdeel van het territorium van meerdere Steenuilen. Nestplaatsen van Steenuilen zijn vanuit de Flora- en faunawet streng beschermd. Een verslag¹³ van het tweede veldbezoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

¹³ BRO, *Steenuilonderzoek Vennenweg, Gastel*, 7 april 2011.

Resultaten

In de navolgende tabel zijn de gecombineerde resultaten van bureauonderzoek en de beide veldonderzoeken weergegeven.

		Van toepassing	Niet van toepassing
Gebiedsbescherming	Het gebied ligt in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied		
	Het gebied ligt in de invloedssfeer van de EHS of nationaal landschap		
	Er wordt bos gekapt en de boswet treed in werking		
Soort bescherming	Algemene soorten & soorten van tabel 1		
	Soorten van tabel 2		
	Soorten van de bijlage 1; het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten		
	Soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn		
	Vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn	2011	
	Vogels waarvoor inventarisatie gewenst is		

Toelichting resultaten

Algemene soorten & soorten van tabel 1

Een groot deel van de soorten dat voorkomt in het plangebied is algemeen of valt onder de soorten van tabel 1. Het gaat hierbij om soorten als Klein Koolwitje, klein geaderd witje en Paardenbloem. Voor de soorten van tabel 1 en de overige algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vogels

Er zijn buiten de aangetroffen Steenuil geen vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Voor alle broedvogels geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn.

Deze controle dient als maatregel om de functionaliteit van de voortplantingsplaats te garanderen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.



Afbeelding 16. Zicht op de zomerek met een steenuilkast net buiten het plangebied.

Conclusie

Uit het tweede veldonderzoek is gebleken dat de territoria van de aanwezige steenuilen voor een groot deel over het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vallen. De agrarische akker zal door Steenuilen voornamelijk gebruikt worden om te foerageren. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dit gebied dus verdwijnen; de functionaliteit van het gebied voor de Steenuil wordt hierdoor wezenlijk aangetast. Om te voorkomen dat een overtreding van de Flora- en faunawet optreedt, zal daarom een aantal maatregelen genomen moeten worden. Allereerst is van belang dat bij de bouwwerkzaamheden de verstoring voor de Steenuil waar mogelijk beperkt wordt. Daarnaast is het aan te bevelen om de begroeiingen rondom het plangebied zoveel mogelijk intact te laten en de nieuw te ontwikkelen landschappelijke inpassing af te stemmen op de biotoeppen voor de Steenuil. Deze, én aanvullende maatregelen die de functionaliteit van het leefgebied van de Steenuil waarborgen, zijn nader uitgewerkt in de vorm van een zogenaamd mitigatieplan voor de Steenuil. Door te werken volgens een dergelijk mitiga-

tieplan kan het plan in overeenstemming met de Flora- en faunawet worden uitgevoerd. Het mititatieplan¹⁴ is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

4.12 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;

¹⁴ BRO, *Mitigatieplan Steenuil Project: Vennenweg te Gastel, Gemeente Cranendonck*, 23 mei 2011.

- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm¹⁵). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van de kern Gastel. Het plangebied is in de huidige situatie een onverhard agrarisch perceel.

Bodem en grondwater

Uit de boorgegevens kan worden opgemaakt dat de bodem de eerste 0,5 meter uit fijn, zwak siltig en zwak humeus zand bestaat. Vanaf 0,5 tot 3,20 meter onder maaiveld overwegend bestaat het uit een pakket zand, zeer fijn, zwak siltig.

De globale bodemopbouw van de onderzoekslocatie wordt onderstaand schematisch weergegeven.

Diepte [m-mv]	Lithostratigrafie	Lithologie	Hydrogeologie
0-10	Formatie van Boxtel	Zand, fijn tot matig fijn	redelijk tot goed doorlatend
10-40.	Formatie van Sterksel	zand, uiterst grof, sterk grind	matig tot goed doorlatend
40-110	Formatie van Stramproy	zand, matig tot zeer grof, matig siltig, grindhoudend	matig doorlatend

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt op circa 0,8– 1,2 meter onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt in elk geval op meer dan 1,8 meter onder maaiveld.

¹⁵ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Op basis van de bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied dat bescherming geniet op basis van de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

Binnen het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangebracht. Het vuilwater wordt afgevoerd naar het Gravenkasteel. Het schoonwater van de infrastructurele voorzieningen wordt middels een riool aangesloten op de aan te leggen sloot aan de westzijde van de locatie. Het hemelwater van zowel de projectwoningen als de vrije kavels wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel.

Resultaten infiltratieonderzoek

Door Aeres Milieu is ten behoeve van de gewenste ontwikkeling een infiltratieonderzoek¹⁶ uitgevoerd. De rapportage behorende bij dit onderzoek is gevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden slechts de conclusies weergegeven.

De verzadigde doorlatendheid ter plaatse is bepaald door in 5 boringen, in totaal 10 "Slugtests" uit te voeren. Het gemiddelde van alle boven de limietwaarde van $k = 0,42$ m/d berekende waarden bedraagt circa 0,75 meter per dag. Een dergelijke doorlatendheid is geschikt voor de aanleg van infiltratievoorziening(en). Geconcludeerd wordt dat de ondergrond binnen het studiegebied in de omgeving van alle boorpunten geschikt wordt geacht voor het infiltreren van regenwater.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkelingen

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

¹⁶ Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Vennenweg, Gastel; AM10037*, 9 juni 2010.

Deze ontwikkeling heeft een toename van verhard oppervlak tot gevolg. Om te kunnen voldoen aan hydrologisch neutraal ontwikkelen, dienen voorzieningen te worden getroffen ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak.

Aangezien de exacte hoeveelheid verhard oppervlak nog niet bekend is, zullen de infiltratieberekeningen in vervolg van de planontwikkeling nader worden uitgewerkt. Dit zal gebeuren middels de HNO-tool van het Waterschap De Dommel. In deze waterparagraaf worden de wateropgave en de oplossingsrichting(en) echter wel in hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt.

Hemelwaterafvoer

Ter plaatse van het plangebied zijn infiltratiemetingen uitgevoerd. Op grond van de meetresultaten wordt geconcludeerd dat de ondergrond geschikt is voor het infiltreren van regenwater. In de beoogde situatie zal anders worden omgegaan met de hemelwaterstromen afkomstig van openbaar gebied en hemelwaterstromen afkomstig van uitgeefbaar terrein:

1. Hemelwaterafvoer openbaar terrein

Het hemelwater afkomstig van openbaar terrein, bestaande uit wegen, paden, trottoirs en parkeervoorzieningen zal via hemelwaterriolering worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening op de noordelijke plangrens.

In de beoogde situatie zal het openbaar terrein bestaan uit woonstraten, een bospad, trottoirs en parkeervoorzieningen. Op basis van het schetsplan zal het verharde oppervlak op openbaar terrein circa 2.500 m² bedragen.

2. Hemelwaterafvoer uitgeefbare percelen

Hemelwater dat valt op de uitgeefbare percelen zal op het perceel zelf worden verwerkt via toereikende infiltratievoorzieningen. Neerslag afkomstig van de opritten mag alleen via bodempassage in de ondergrond worden geïnfiltreerd. Wel op een zodanige wijze dat geen of zeer marginale wateroverlast ontstaat (bijvoorbeeld bij excessieve neerslaghoeveelheden zoals bij een bui T=100).

In het plangebied worden starterswoningen, tweekappers en vrij uitgeefbare bouwkavels gerealiseerd. De verhardingstoename op de percelen zal naar schatting als volgt zijn:

- starterswoningen en tweekappers circa 150 m²
- bouwkavels circa 250 m²

De wateropgave is bepaald met behulp van de HNO-rekentool van het waterschap De Dommel. Hierbij zijn onder ander de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Oppervlakte plangebied 13.000 m²

• Huidig verhard oppervlak	0 m ²
• Toekomstig verhard oppervlak m ²	2.500 m ² / 10 * 150 m ² / 17 * 250
• Maaiveldhoogte	30,0 m + NAP
• GHG	29,0 m + NAP
• Bodemdoorlatendheid (k-waarde)	0,75 m/dag
• Afvoercoëfficiënt	0,87 l/s/h

Op basis hiervan is het plan doorgerekend met de HNO-rekentool. Hierbij is een driedeling gemaakt in een berekening ten behoeve van het verhard oppervlak op openbaar terrein, een berekening voor de starterwoningen/ tweekappers en een berekening voor de bouwkavels. De volledige uitkomsten van de HNO-rekentool zijn als bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.

1. Wateropgave openbaar terrein

- T=10 + 10% **115 m³**
- T=100 + 10% **150 m³**

2. a. Wateropgave per starterswoning/ tweekapper (totaal 10)

- T=10 + 10% **8 m³ per kavel; 80 m³ totaal**
- T=100 + 10% **10 m³ per kavel; 100 m³ totaal**

b. Wateropgave bouwkavels (totaal 17)

- T=10 + 10% **13 m³ per kavel; 221 m³ totaal**
- T=100 + 10% **17m³ per kavel; 289 m³ totaal**

Ten behoeve van de afvoer van hemelwater vanaf openbaar terrein wordt een infiltratievoorziening aangelegd over een lengte van 130 meter en een breedte van 2,5 meter. Uitgaande van een GHG van 0,9 meter onder maaiveld is er boven de GHG circa 292 m³ bergingsruimte (130 * 2.5 * 0.9 = 292 m³). Hierbij dient te worden aangekend dat de capaciteit van de infiltratievoorziening een inschatting is op basis van het bodemoppervlak (exclusief taluds). Gezien het verschil tussen de geschatte capaciteit en de middels de HNO-tool berekende benodigde capaciteit (173 m³ bij T=100), kan echter geconcludeerd worden dat de beoogde infiltratievoorziening ruimschoots groot genoeg is.

Aangezien de bodem van de infiltratievoorziening boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand wordt gerealiseerd, zijn de effecten op de naastgelegen gronden als nihil in te schatten. Evenwel zal enig regenwater van het naastgelegen terrein in de infiltratievoorziening terechtkomen. Dit zal echter feitelijk geen grondwaterstandverandering tot gevolg hebben. Het agrarisch gebruik van het naastgelegen perceel zal hiervan geen hydrologische hinder ondervinden.

Op de uitgeefbare percelen zullen infiltratiekratten nabij de te realiseren woningen worden gerealiseerd, welke worden voorzien van een bovengrondse overstortmogelijkheid. De wateropgave in de T=10 situatie is maatgevend voor de omvang van deze infiltratiekratten. De aanleg van deze (voldoende grote) infiltratievoorzieningen is een verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar zelf en is randvoorwaardelijk voor de te realiseren woning(en). De extra kubieke meters die verwerkt moeten worden in een T=100 situatie kunnen oppervlakkig afstromen naar de straatkolken. Vervolgens kan de beoogde infiltratievoorziening aan de westzijde van het plangebied dienen als buffer. De beoogde infiltratievoorziening is ruimschoots van voldoende omvang om dit water in de T=100 situatie te kunnen verwerken.

Vuilwaterafvoer

Het afvalwater van de woningen wordt rechtstreeks op het nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel aangesloten. Het nieuw aan te leggen rioolstelsel zal over voldoende capaciteit beschikken. Hierbij dient te worden aangetekend dat het hemelwater binnen het plangebied volledig zal worden afgekoppeld en er dus ook minder snel problemen zullen ontstaan bij het verwerken van het afgevoerde afvalwater.

Voor het afronden van de watertoets dient deze oplossingsrichting zowel met de gemeente Cranendonck als met het Waterschap De Dommel te worden besproken.

Waterkwaliteit

Het afvloeiend hemelwater zal niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink). Afvloeiend hemelwater afkomstig van de opritten mag alleen via een adequaat werkende bodempassage in de ondergrond worden geïnfiltreerd.

Watervergunning

Het waterschap heeft aangegeven dat voor de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan gemoeid zijn, op basis van de Keur van het Waterschap De Dommel 2009, een watervergunning nodig is. De watervergunning is volgens het waterschap nodig aangezien het plan voorziet in het tot afvoer laten komen van neerslag naar oppervlaktelichamen waarbij meer dan 2.000 m² onverharde grond wordt bebouwd en verhard.

Samenwerking met de waterbeheerder

Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg door de gemeente Cranendonck voorgelegd aan waterschap De Dommel. Op het voorontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap enkele opmerkingen gemaakt:

Een samenvatting van deze opmerkingen en hoe hiermee in het ontwerpbestemmingsplan is omgegaan is verwoord in het verslag van vooroverleg en inspraak.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de voorgenomen ontwikkeling vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet bezwaarlijk. Met inachtneming van de beschreven hemelwaterbehandeling is het plan hydrologische neutraal. Aanvullend op de ruimtelijke procedure is volgens het waterschap een watervergunning vereist.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin nieuwe mogelijkheden voor woningbouw geschept worden, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid nieuwe woningen te realiseren. Op dit bestemmingsplan is daarom het bepaalde in de Grewwet van toepassing. De betrokken percelen zijn in particulier eigendom. Voor deze ontwikkeling is daarom een anterieure overeenkomst op basis van de Wro afgesloten ('Anterieure exploitatieovereenkomst BAM Woningbouw Vennenweg PMS 2469117').

Naast het verplichte kostenverhaal zijn in de genoemde anterieure overeenkomst eveneens afspraken vastgelegd inzake de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' en de 'rood-met-groen-koppeling', zoals omschreven in de 'Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011' en de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; De rood-met-groen koppeling'. Zoals in zowel de Verordening Ruimte als in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap is aangegeven, kiezen gemeenten hun eigen methode om uitvoering te geven aan voorwaarden zoals deze genoemd zijn in de Verordening Ruimte. De ontwikkelaar en de gemeente Cranendonck hebben in overleg bepaald dat compensatie voor het feit dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling buiten 'bestaand stedelijk gebied', te weten binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', op de volgende wijze wordt vormgegeven:

1. Basisinspanning: op basis van reële uitgifteprijs van de kavels: $(12.225 \text{ m}^2 \times \text{€ } 215,-) \times 1\% = \text{€ } 26.283,75$;
2. Extra inspanning: financiële compensatie openbaar gebied $(2.585 \text{ m}^2 \times \text{€ } 5,00) = \text{€ } 12.925,00$;
3. Surplus: aanleg van groene hagen ten behoeve van de erfafscheidingen en de aanplant van hoogstam fruitbomen.

De extra inspanning is bedoeld voor ondermeer de versterking van de leefgebieden van de steenuil, zoals omschreven in het mitigatieplan (zie paragraaf 4.11).

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, op grond van artikel 3.1.1. Bro, overleg plegen met belanghebbenden zoals het waterschap, de betrokken rijks- en provinciale diensten en eventuele omliggende gemeenten waarvan de belangen bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding zijn. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan diverse betrokken instanties. Het verslag van het vooroverleg is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad van elke gemeente in Nederland een inspraakverordening dient vast te stellen. In deze inspraakverordening wordt geregeld op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken.

Voor deze ontwikkeling heeft dan ook conform de inspraakverordening van de gemeente Cranendonck inspraak plaatsgevonden. Het verslag van de inspraak is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemmingen en gaat vergezeld van deze toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hierbij dient te worden aangetekend dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij onderhavige partiële herziening is aangesloten bij het SVBP 2008 en de systematiek van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' van de gemeente Cranendonck.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing

van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bebouwingsvlak vormen.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Tevens zijn parkeervoorzieningen opgenomen tot een maximum van 8 parkeerplaatsen, waarbij een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor meer parkeerplaatsen.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied zijn de aan te leggen weg en het bospad mogelijk gemaakt, welke dienen ter ontsluiting van de te realiseren woningen.

Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming is gebruik en bebouwen van gronden ten behoeve van wonen toegestaan. Aangegeven is aan welke gebruiks- en bouwregels dient te worden voldaan.

7. PROCEDURE

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er sprake van een gewijzigde bestemmingsplanprocedure. Het vereiste van goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is hierbij vervallen. De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hier enige wijzigingen op van toepassing. Onder de Wro ziet de bestemmingsplanprocedure er globaal als volgt uit:

- Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck kennis dienen te geven van het feit dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.
- Het voorontwerp bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro, worden toegestuurd aan de betrokken instanties. Tevens zal inspraak worden verleend conform de gemeentelijke inspraakverordening.
- Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Hiervan wordt openbare kennisgeving gedaan in een of meer lokale huis aan huis bladen en in de Staatscourant en langs elektronische weg.
- Daarnaast dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit. Dit zijn diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.
- Zienswijzen kunnen in de periode van zes weken door een ieder schriftelijk of mondeling naar voren worden gebracht. In de openbare kennisgeving wordt vermeld op welke wijze mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend.
- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Binnen twee weken na de vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en in één of meer lokale huis aan huis bladen. Ook wordt het besluit langs elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.
- In afwijking van het bovenstaande wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ont-

werp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten of de inspecteur. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk de inspecteur.

- De beroepstermijn van zes weken vangt aan de dag na de publicatie. Tegen het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ingesteld beroep heeft geen schorsende werking. Daartoe dient afzonderlijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak een voorlopige voorziening te worden aangevraagd.
- Met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlage 1
Uitgangspunten verkeer

Uitgangspunten

- Het woonmilieutype van Gastel is centrum-dorps, o.b.v. aantal inwoners 666 (per 1 januari 2010, www.cranendonck.nl).
- Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (oktober 2007) en bijbehorende online-rekentool (www.crow.nl/verkeersgeneratie).
- Autobezet in de kern Gastel in 2009: 1,5 personenauto's per huishouden (www.cbsinuwbuurt.nl).
- Toekomstige functies op planlocatie: 18 woningen, koop vrijstaand, met garage; 10 woningen, koop 2-onder-1 kap, met garage.



Planlocatie en omliggende straten en wegen – Venneweg te Gastel



Wegvak 15023-15027, Start/End 0/5665 Gravenkasteel							
Projectinformatie							
Intensiteiten basisjaar 2005 met 2% per jaar verhoogd naar 2011.							
De intensiteiten betreffen weekdaggemiddelden.							
Algemene opmerkingen							
Opmerkingen linkerzijde							
Opmerkingen rechterzijde							
Wegvaklengte	38,5						
Series linkerzijde	Type linkerzijde	Series rechterzijde			Type rechterzijde		
S3	lokale hfdweg_HI	S3			lokale hfdweg_HI		
S7	GOW_B_bibeko50km	S7			GOW_B_bibeko50km		
S2	Cranendonck	S2			Cranendonck		
S4	BiBeKo	S4			BiBeKo		
S6	GOW_B_bibeko50km	S6			GOW_B_bibeko50km		
Snelheid voor geluid	DAG	AVOND			NACHT		
	50	50			50		
idem voor vrachtverkeer	50	50			50		
idem voor bussen	80	80			80		
idem voor trams	80	80			80		
Opgeslagen intensiteit	Linkerzijde			Rechterzijde			
	638			611			
Ophoogfactoren (beide zijden)	OphFac =	1,000	RijlFac =	1,000	CnstFac =		
	638			611			
Etmaalintensiteit (niet gespiegeld)	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
	6,52	3,90	0,77	6,54	3,84	0,77	
Gemiddeld uurpercentage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Perc. motoren	92,0	95,3	91,1	85,5	90,9	84,1	
Perc. personenauto's	5,9	3,7	6,5	13,3	8,4	14,5	
Perc. midzwaar vrachtverkeer	2,1	1,0	2,4	1,2	0,6	1,4	
Perc. zwaar vrachtverkeer	0	0	0	0	0	0	
Uurintensiteit bromfietsen							
Wegdekverharding	referentiewegdek			Wegdekhogte			0,0
Drempel	Niet aanwezig			Bermbreedte			0,0
				Breedte harde berm			0,0
	Linkerzijde	Rechterzijde		Linkerzijde		Rechterzijde	
				Won	Corr	Won	Corr
Afstand weg-as-rijlijn [m]	0,0	0,0		Eengezinswoningen			
Afstand weg-as-gevel [m]	0,0	60,4		0 0,0 0 0,0			
Afstand rijlijn-hard oppervlak [m]	10,0	9,1		Woningen begane grond			
Afstand weg-as-scherm [m]	0,0	0,0		0 0,0 0 0,0			
Bebouwingsfractie	0,00	0,11		Woningen 1e etage			
Waarneemhoogte speciaal	5,0	5,0		0 0,0 0 0,0			
Schermhogte	0,0	0,0		Woningen 2e etage			
Tophoek scherm				0 0,0 0 0,0			
				Woningen 3e etage			
				0 0,0 0 0,0			
				Woningen 4e etage en hoger			
				0 0,0 0 0,0			
				Speciale woningen			
				0 0,0 0 0,0			

Bijlage 2
Programma van Eisen t.b.v.
archeologisch proefsleuvenonderzoek

PROGRAMMA VAN EISEN

LOCATIE	<i>Gemeente Cranendonck/IVO-P/Gastel/Vennenweg</i>
PROJECTNAAM	<i>Vennenweg te Gastel</i>
PROJECTNUMMER	<i>S100270</i>

PLAATS BINNEN ARCHEOLOGISCH PROCES
<i>x IVO - proefsleuven</i>
<i>0 OPGRAVEN</i>
<i>0 ARCHEOLOGISCHE BEGELEIDING – beperkte verstoring</i>

OPSTELLER	Naam, adres, telefoon, e-mail	datum	Paraaf
<input type="checkbox"/> <i>Auteur</i>	Ir. B.A. van der Linden KNA-archeoloog Synthegra bv Doetinchemseweg 61a 7007 CB Doetinchem Tel. 088-8181981 Fax. 088-8181989 b.vd.linden@synthegra.nl	27-10-2010	
<input type="checkbox"/> <i>Mede-opsteller(s)</i>			

GOEDKEURING	Naam, adres, telefoon, e-mail	datum	paraaf
Intern	drs. J.S. Krist senior KNA archeoloog Synthegra bv Doetinchemseweg 61a 7007 CB Doetinchem Tel. 088-8181981 Fax. 088-8181989 j.krist@synthegra.nl	27-10-2010	

OPDRACHTGEVER		datum	paraaf
	BAM Woningbouw Weert t.a.v. de heer M. Verhoeven Postbus 10 6000 AA Weert Tel. 0495-57 91 33 / 06 22 468 783 m.verhoeven@bamwoningbouw.nl www.bamwoningbouw.nl		

GOEDKEURING BEVOEGDE OVERHEID	Naam, adres, telefoon, e-mail	datum	paraaf
<ul style="list-style-type: none"> o <i>Gemeente</i> 	Gemeene Cranendonck Postbus 2090 6020 AB Budel 0495-431222 www.cranendonck.nl goedkeuring namens bevoegde overheid: mevr. drs. Ria Berkvens Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Milieudienst Keizer Karel V Singel 8 Postbus 435 5600 AK Eindhoven Tel. 040-259 47 80 R.Berkvens@milieudienst.sre.nl	29-10 -2010	

UITVOEREND BEDRIJF / INSTELLING	
<i>Naam</i>	Nader te bepalen
<i>Contactpersoon</i>	
<i>Telefoon / e-mail</i>	

DATUM ONDERZOEK	
<ul style="list-style-type: none"> o <i>Start</i> 	In overleg met bevoegde overheid en/of diens adviseur en opdrachtgever. De start van het onderzoek dient minimaal 10 werkdagen voor aanvang van het onderzoek gemeld te worden aan de RCE.
<ul style="list-style-type: none"> o <i>Geschatte duur</i> 	In overleg met bevoegde overheid en/of diens adviseur en opdrachtgever.

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS ONDERZOEKSGBIED	
<i>Projectnaam</i>	Venneweg te Gastel
<i>Provincie</i>	Noord-Brabant
<i>Gemeente</i>	Cranendonck
<i>Plaats</i>	Gastel
<i>Toponiem</i>	Venneweg
<i>Kaartbladnummer</i>	57E
<i>XY – coördinaten</i>	noordwest X: 166769 Y: 366640 noordoost X: 166938 Y: 366640 zuidoost X: 166938 Y: 366459 zuidwest X: 166769 Y: 366459
<i>CMA/AMK-status</i>	niet van toepassing

Bijlage 3
BRO, Steenuilonderzoek Vennenweg Gastel
7 april 2011

**Advies : Steenuilonderzoek
Vennenweg, Gastel**

Datum : 7 april 2011
Opdrachtgever : BAM Woningbouw
Ter attentie van : Dhr. M. Verhoeven
Projectnummer : 211x04100

Opgesteld door : Mw. P. Maas
i.a.a. : Dhr. M.S. Zonnenberg en Dhr. P.D.M. Gerards

Flora- en faunaonderzoek

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Het plangebied is zowel op 20 mei 2010 als op 6 april 2011 bezocht. Het eerste veldbezoek had als doel een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Tijdens dit veldbezoek is de aanwezigheid van een Steenuilkast opgemerkt; de kast leek echter recent geplaatst te zijn en was tijdens het veldbezoek naar alle waarschijnlijkheid onbewoond (afwezigheid van sporen van gebruik, zoals braakballen en ontlasting). Natuurorganisatie Brabants Landschap heeft aangegeven dat de locatie tot bekend territorium van de Steenuil behoort (tussen 2007 en 2009; hierbij is niet in de kast gebroed). In samenspraak met de organisatie is door BRO op 6 april 2011 een tweede aanvullend veldbezoek aan de locatie gebracht om na te gaan in hoeverre het plangebied daadwerkelijk onderdeel is van het leefgebied van de Steenuil.

Resultaten van het Steenuilonderzoek

Het plangebied is gelegen achter de woningen aan de Gravenkasteel te Gastel. Het gaat om een ruim agrarisch perceel. Aan de rand van het plangebied staat aan de zuidwestelijke zijde een Eik met daarin een Steenuilkast. In deze Steenuilkast in de Eikenboom zijn door Brabants Landschap in 2010 vier pullen (jonge uilen) aangetroffen. Ten tijde van het aanvullende veldonderzoek op 6 april 2011 zijn sporen van gebruik van de kast, zoals een braakbal, aangetroffen. Het is zeer waarschijnlijk dat de Steenuilkast bewoond wordt.



Foto-impressie: links – Steenuilkast in de boom; rechts – gevonden braakbal onder de boom.

Tevens is er een tweede Steenuilkast in de achtertuin van de woning aan de Gravenkasteel nr. 28 aanwezig. In de Steenuilkast in deze achtertuin broedt sinds vorig jaar een tweede paartje Steenuilen. Ook dit jaar zitten ze weer in de kast (al dan niet broedend).



Foto-impressie: links – Steenuilkast in de boom in de achtertuin; rechts – zelfde Steenuilkast van dichterbij.

Daarnaast is er in de directe nabijheid van het plangebied een derde Steenuilkast aanwezig. Deze zit in een boom bij een woning aan de Vennenweg noordelijk gelegen van het plangebied. Het is onbekend of er ook daadwerkelijk Steenuilen in de kast zaten ten tijde van het veldbezoek.



Foto-impressie: links – Steenuilkast aan de Vennenweg noordelijk gelegen van het plangebied; rechts – ingezoomd.

Tijdens het veldbezoek is duidelijk gebleken dat het plangebied onderdeel is van het territorium van meerdere Steenuilen. Nestplaatsen van Steenuilen zijn vanuit de Flora- en faunawet streng beschermd. Steenuilen zijn honkvaste dieren die jaarrond een territorium van enkele hectares bezetten. Brabants Landschap heeft aangegeven dat de actieradius van deze soort ongeveer 300 meter van de nestplaats is. In de onderstaande Figuur 1 zijn de locaties van de Steenuilkasten weergegeven. In Figuur 2 is vervolgens het stedenbouwkundig ontwerp van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te zien.



Figuur 1: locatieaanduiding (blauw) van de aanwezige Steenuilkasten, met rood omlijnd het plangebied.



Figuur 2: Stedenbouwkundig ontwerp van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de Vennenweg te Gastel.

Conclusie en advies

Het is duidelijk dat de territoria van de aanwezige steenuilen voor een groot deel over het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vallen. De agrarische akker zal door Steenuilen voornamelijk gebruikt worden om te foerageren. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dit gebied dus verdwijnen; de functionaliteit van het gebied voor de Steenuil wordt hierdoor wezenlijk aangetast. Om te voorkomen dat een overtreding van de Flora- en faunawet optreedt, zal daarom een aantal maatregelen genomen moeten worden. Allereerst is van belang dat bij de bouwwerkzaamheden de verstoring voor de Steenuil waar mogelijk beperkt wordt. Daarnaast is het aan te bevelen om de begroeiingen rondom het plangebied zoveel mogelijk intact te laten en de nieuw te ontwikkelen landschappelijke inpassing af te stemmen op de biotoopeisen voor de Steenuil. Deze, én aanvullende maatregelen die de functionaliteit van het leefgebied van de Steenuil waarborgen, zullen nader moeten worden uitgewerkt in de vorm van een zogenaamd mitigatieplan voor de Steenuil. Door te werken volgens een dergelijk mitigatieplan kan het plan in overeenstemming met de Flora- en faunawet worden uitgevoerd.

Bijlage 4
BRO, Mitigatieplan – Steenuilen,
mei 2011

Mitigatieplan – Steenuilen Project: Vennenweg te Gastel

Gemeente Cranendonck

BAM Woningbouw Weert



Mitigatieplan – Steenuilen Project: Vennenweg te Gastel

Gemeente Cranendonck

BAM Woningbouw Weert

Rapportnummer:	211X04100.057770_3_3
Datum:	25 mei 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M.J.J.M. Verhoeven Vastgoedontwikkelaar BAM Woningbouw Weert
Projectteam BRO:	Mevrouw P. Maas
Trefwoorden:	Natuuronderzoek, Steenuil, verstoring, leefgebied, nestgelegenheid, mitigatiemaatregelen, mitigatieplan, Vennenweg, Gastel
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling aan de Vennenweg te Gastel is het nodig mitigerende maatregelen te nemen in het kader van voorkomen van de Steenuil. Maatregelen zijn hierbij drieledig, namelijk 1) voorkomen van verstoring tijdens de werkzaamheden, 2) versterken van het foeragegebied van de Steenuilen op meerdere locaties en 3) bieden van nieuwe nestgelegenheid. De maatregelen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden gerealiseerd en/of verzekerd te worden. Door het uitvoeren van de beschreven maatregelen in dit rapport worden nadelige effecten van de ruimtelijke ontwikkeling in het projectgebied verminderd dan wel voorkomen.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel mitigatieplan	3
1.2 Leeswijzer	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECTGEBIED	5
2.1 Ligging en beschrijving van het projectgebied	5
2.2 Beschrijving van het initiatief	5
2.3 Huidige situatie leefgebied van de Steenuil	6
2.4 Effecten van de nieuwbouwontwikkeling	7
2.4.1 Verstoring door werkzaamheden	7
2.4.2 Foerageergebied	7
2.4.3 Nestgelegenheid	7
3. SOORTBESCHERMING	9
3.1 Flora- en faunawet	9
3.2 Zorgplicht	10
3.3 Algemene richtlijnen mitigatiemaatregelen	11
4. MITIGATIEMAATREGELLEN STEENUIL	13
4.1 Nieuwe situatie leefgebied voor de Steenuil	13
4.1.1 Verstoring door werkzaamheden	13
4.1.2 Foerageergebied	14
4.1.3 Nestgelegenheid	16
4.2 Toekomstig beheer	17
5. ZEKERSTELLING	19
6. LITERATUUR	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel mitigatieplan

Het projectgebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Gastel, aan de zuid- en oostzijde van de Vennenweg en is kadastraal bekend als gemeente Cranendonck, sectie G, nr. 558. De directe omgeving van het projectgebied wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarische percelen en woonbebouwing van uiteenlopende vormgeving. De locatie ligt ingesloten tussen de Gravenkasteel aan de westzijde en de Heistraat aan de zuidzijde. In de huidige situatie is de planlocatie onbebouwd.

Direct rondom het projectgebied zijn meerdere nestplaatsen van Steenuilen aanwezig (nestgelegenheid), daarnaast wordt het gebied gebruikt om te foerageren (leefgebied). Nestplaatsen van Steenuilen zijn vanuit de Flora- en faunawet streng beschermd. Steenuilen zijn honkvaste dieren die jaarrond een territorium van enkele hectares bezetten. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dit gebied dus verdwijnen; de functionaliteit van het gebied voor de Steenuil wordt hierdoor wezenlijk aangetast (zie kader). Om te voorkomen dat een overtreding van de Flora- en faunawet optreedt, zullen daarom een aantal maatregelen genomen moeten worden. Het voorliggende rapport geeft de uitwerking van passende mitigatiemaatregelen voor de Steenuil in het kader van de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Bij de aanleg van een nieuwe woonwijk of een bedrijventerrein gaat dikwijls leefgebied van de Steenuil verloren. Vooral bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de rand van woonkernen stuit men geregeld op de aanwezigheid van steenuilen. Juist in de randzones van woonkernen liggen vaak locaties waar geen intensivering van de landbouw heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld als gevolg van dreigende woningbouw of milieuregelgeving (stank, geluid, et cetera). Hier zijn nog dikwijls oude erven te vinden omgeven door kleinschalige weides. De ontwikkeling heeft er stilgestaan

en niet zelden staan enkele oude boerderijen al leeg. Deze gebieden zijn bij uitstek geschikt voor steenuilen, maar moeten uiteindelijk toch plaatsmaken voor woningbouw of industrie met als gevolg het verlies van leefgebied voor de Steenuil. Een bijkomend probleem is dat in het nabij gelegen landelijk gebied vaak wel schaalvergroting van de landbouw heeft plaatsgevonden, waardoor er hier weinig geschikt biotoop voor de Steenuil aanwezig is. Als er niet wordt gecompenseerd is de kans groot dat de steenuilen uiteindelijk zullen verdwijnen uit het gebied.

Doel van het mitigatieplan is het ten eerste om te zorgen dat de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling in het projectgebied in overeenstemming met de Flora- en faunawet wordt uitgevoerd. Het mitigatieplan kan gebruikt worden als onderbouwing van een ontheffingsaanvraag in het kader van Artikel 11 van de Flora- en faunawet. Daarnaast heeft het mitigatieplan als doel draagvlak te creëren bij betrokken

instanties en personen, zoals Stichting 't Brabants Landschap¹, de Steenuilwerkgroep Cranendonck² en omwonenden. Met het voorliggende mitigatieplan wordt gewaarborgd dat eventuele effecten van de werkzaamheden in het projectgebied gemitigeerd worden en dat zowel het leefgebied als de (in de toekomst ongeschikte) nestgelegenheid van de aanwezige Steenuilen gecompenseerd wordt.

1.2 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 is een beschrijving van het projectgebied opgenomen, daarbij wordt een omschrijving gegeven van de ligging, het voorgenomen initiatief en de huidige situatie betreffende het voorkomen van Steenuilen direct rondom het projectgebied en de effecten van de nieuwbouwontwikkeling. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan Flora- en faunawet, de geldende zorgplicht en de algemene richtlijnen voor mitigatiemaatregelen. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de mitigatiemaatregelen voor het projectgebied aan de Vennenweg. Daarbij wordt ingegaan op maatregelen die tijdens de werkzaamheden genomen dienen te worden, maatregelen met betrekking tot het foerageergebied en maatregelen met betrekking tot de nestgelegenheid van de Steenuil. In Hoofdstuk 5 wordt de zekerstelling van de maatregelen besproken, in Hoofdstuk 6 is de geraadpleegde literatuur gegeven.

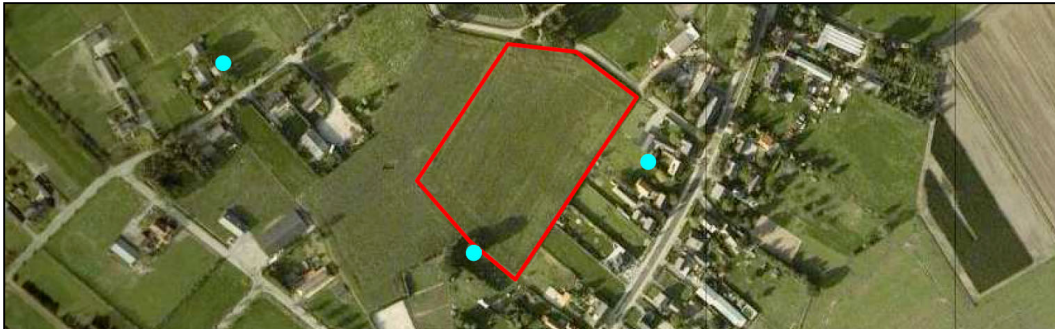
¹ Dhr. Jochem Sloothaak; provinciaal coördinator soortbescherming

² Dhr. Wil Beeren; veldmedewerker van de vogelwerkgroep van Stichting 't Brabants Landschap

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECTGEBIED

2.1 Ligging en beschrijving van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen achter de woningen aan de Gravenkasteel te Gastel in de gemeente Cranendonck. Het gaat om een ruim agrarisch perceel. Aan de rand van het projectgebied staat aan de zuidwestelijke zijde een Eik met daarin een Steenuilkast. In deze Steenuilkast zijn door Brabants Landschap in 2010 vier pullen (jonge uilen) aangetroffen. Ten tijde van een aanvullend veldonderzoek op 6 april 2011 naar het voorkomen van Steenuilen zijn sporen van gebruik van de kast, zoals een braakbal, aangetroffen. Tevens is een tweede Steenuilkast in de achtertuin van de woning aan de Gravenkasteel nr. 28 aanwezig. In de Steenuilkast in deze achtertuin broedt sinds vorig jaar een tweede paartje Steenuilen. Ook dit jaar zitten ze weer in de kast (al dan niet broedend). Daarnaast is in de directe nabijheid van het projectgebied een derde Steenuilkast aanwezig (bij een woning aan de Vennenweg noordelijk gelegen van het projectgebied). Het is onbekend of er daadwerkelijk Steenuilen in de kast zitten. In de onderstaande Afbeelding 1 is het projectgebied en de drie nabijgelegen Steenuilkasten weergegeven.



Afbeelding 1: locatie van het projectgebied (rood omlijnd) en de nabij gelegen Steenuilkasten (blauwe stippen).

2.2 Beschrijving van het initiatief

Bij de gemeente Cranendonck is door BAM Woningbouw het verzoek om medewerking ingediend ten behoeve van de bouw van maximaal 28 woningen aan de Vennenweg in Gastel. In totaal worden circa 18 vrij uit te geven kavels gerealiseerd en 10 projectwoningen, waaronder twee-onder-een-kapwoningen en starters- cq. levensloopbestendige woningen. Voor de kavels aan de oost- en westzijde van het projectgebied wordt de mogelijkheid opengehouden om vrijstaande woningen te realiseren of twee-onder-een-kapwoningen. Aan de westzijde van het projectgebied

wordt een groenstrook gerealiseerd die de overgang markeert van het bebouwd gebied van de kern Gastel naar het buitengebied. Zodoende wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Deze groenstrook zal worden voorzien van bomen en het maaiveld zal worden ingericht als gazonstrook waar speeltoestellen en zitbankjes worden geplaatst. In de onderstaande Afbeelding 2 is de situatieschets van de toekomstige situatie te zien.



Afbeelding 2: situatieschets van de inrichting van de te realiseren nieuwbouw aan de Vennenweg.

2.3 Huidige situatie leefgebied van de Steenuil

De Steenuil (*Athene noctua*) is een typische soort van het kleinschalige agrarische cultuurlandschap. Het jachtgebied van deze soort bestaat met name uit kleine weides, slootranden, meidoornhagen en houtwallen. Vooral kleine schapen- of paardenweides met kort gras zijn geschikt als foerageergebied voor de Steenuil. Steenuilen jagen o.a. vanaf uitkijkposten zoals weidepaaltjes en bomen. Het territorium van een Steenuil is relatief klein; de grootte is afhankelijk van de geschiktheid van het leefgebied. In zeer geschikte leefgebieden kunnen tot vijf paartjes per km² aanwezig zijn. In minder geschikte gebieden is het territorium doorgaans groter, maar niet meer dan ca. 50 ha.

2.4 Effecten van de nieuwbouwontwikkeling

Direct rondom het projectgebied zijn drie Steenuilkasten aanwezig, waarvan er twee met zekerheid bewoond zijn. Werkzaamheden kunnen zorgen voor een tijdelijke verstoring van aanwezige diersoorten in en rondom het projectgebied. Door de plannen zal met name het leefgebied van de Steenuilen die aanwezig zijn in de kasten in de Eikenboom en de achtertuin van een woning aan het Gravenkasteel worden aangetast door de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling. De kasten hangen weliswaar buiten het projectgebied, maar zullen minder aantrekkelijk als nestgelegenheid worden door de ruimtelijke ontwikkeling en het verdwijnen van het nabijgelegen foerageergebied (Parmentier & Van Paassen, 2009).

2.4.1 Verstoring door werkzaamheden

Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan tijdens de werkzaamheden verstoring (door bijvoorbeeld geluid) plaatsvinden. In het algemeen kan worden gesteld dat ingrepen in een gebied tijdens het broedseizoen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van de reproductie.

2.4.2 Foerageergebied

Steenuilen foerageren op insecten (kevers, larven, rupsen), muizen, regenwormen, kikkers en kleine vogels (mussen). Steenuilen leven vaak in de omgeving van oudere boerderijen die niet netjes zijn opgeruimd. Hooibergen, composthopen, houtsingels en houtstapels leveren diverse prooidieren op. Steenuilen vinden tevens schapenweide aantrekkelijk vanwege de beschikbaarheid van mestkevers, die afkomen op de keutels. Verruigde, schrale bermen, slootkanten en oeverbegroeiingen leveren behalve meer diversiteit aan planten veel prooidieren op in de vorm van muizen en grote insecten. Het directe foerageergebied van de Steenuil zal verdwijnen.

2.4.3 Nestgelegenheid

Steenuilen kunnen hun nest maken in natuurlijke holten in bomen of gebruik maken van nestgelegenheid in gebouwen of nestkasten.

- Bomen: vooral Knotwilgen worden gebruikt als natuurlijke broedplaats, ook hoogstamfruitbomen of eiken worden gebruikt.
- Gebouwen: Steenuilen broeden vaak in vervallen schuren op het erf of onder (scheef liggende) dakpannen.
- Indien dergelijke voorzieningen niet aanwezig zijn worden speciale Steenuilkasten gebruikt.

3. SOORTBESCHERMING

3.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. In deze wet zijn (nagenoeg) alle van nature in het wild voorkomende vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen beschermd. Daarnaast zijn er selectieve lijsten van beschermde planten, vissen, vlinders en ongewervelde dieren. De beschermde soorten en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden verstoord of vernietigd. Sinds 23 februari 2005 is de Flora- en faunawet gewijzigd. Op 25 augustus heeft Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV de beoordeling van de ontheffingaanvragen van de Flora- en faunawet aangepast. Onderstaand wordt uitgelegd op welke wijze soorten beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet. De beschermde soorten zijn verdeeld in drie tabellen en daarnaast vormen vogels een aparte categorie.

Tabel 1: Algemene soorten.

Betreft ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling. Voor de ontwikkelingen hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Tabel 2: Beschermde soorten.

Betreft ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling, mits kan worden aangetoond dat wordt gewerkt volgens een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Indien er niet kan worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode dan moet worden aangegeven welke maatregelen worden genomen om de functionaliteit van de voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen te garanderen. Als dit voldoende is dan geeft het ministerie van LNV een beschikking af met de goedkeuring van de maatregelen. Indien niet kan worden aangetoond dat voldoende maatregelen worden genomen om de functionaliteit van de voortplanting- en / of vaste rust- en verblijfplaatsen te garanderen dan moet een ontheffing worden aangevraagd. De aanvraag wordt getoetst op de mate waarin de functionaliteit van de vaste voortplanting-, rust- en / of verblijfplaats wordt aangetast door de activiteiten en of de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Tabel 3: Strikt beschermde soorten

Bijlage 1 AMvB Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, bijlage IV Habitatrichtlijn en vogels.

Betreft ruimtelijke ontwikkelingen moet voor deze soorten worden aangegeven welke maatregelen worden genomen om de functionaliteit van de voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen te garanderen. Als dit voldoende is dan geeft het ministerie van LNV een beschikking af met de goedkeuring van de maatregelen.

Indien niet kan worden aangetoond dat voldoende maatregelen worden genomen om de functionaliteit van de voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen te garanderen dan moet een ontheffing worden aangevraagd. De aanvraag wordt getoetst op de mate waarin de functionaliteit van de vaste voortplanting-, rust- en/of verblijfplaats wordt aangetast door de activiteiten, het voldoen aan een wettelijk belang, de aanwezigheid van een andere bevredigende oplossing en of de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Voor de soorten van bijlage 1 AMvB en bijlage IV Habitatrichtlijn en vogels gelden verschillende wettelijke belangen.

Soorten van Bijlage 1 van de AMvB:

- bescherming van flora en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid;
- dwingende reden van groot openbaar belang, waaronder redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
- het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, anders dan gewassen, vee, bossen, bedrijfsmatige visserij en wateren;
- belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort;
- de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en in de bosbouw;
- bestendig gebruik;
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Soorten van bijlage IV Habitatrichtlijn:

- bescherming van flora en fauna;
- volksgezondheid of openbare veiligheid;
- dwingende reden van groot openbaar belang, waaronder redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Vogels:

- bescherming van flora en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid.

3.2 Zorgplicht

Naast de bovengenoemde categorieën geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving de zogenoemde 'zorgplicht' (artikel 2 van de Flora- en Faunawet). De zorgplicht houdt in dat iedereen die weet of vermoedt dat zijn het

handelen of het nalaten daarvan, nadelige gevolgen veroorzaakt voor de flora- en/of faunasoorten, verplicht is dergelijk handelen zoveel mogelijk achterwege te laten dan wel de gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

3.3 Algemene richtlijnen mitigatiemaatregelen

Steenuilen zijn, net als alle andere uilen en roofvogels die standvogel zijn, honkvaste vogels die jaarrond nabij de nestlocatie verblijven. Uilennesten van Steenuil vallen ook buiten het broedseizoen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaats' welke jaarrond beschermd zijn zoals genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Artikel 11 van de Flora- en faunawet

Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Naast de nesten van deze uilen vormt ook de 'functionele omgeving' van de nesten een onderdeel van het leefgebied. De voorgenomen nieuwbouwoontwikkeling heeft een direct effect op de functionaliteit van het leefgebied, omdat het directe foerageergebied voor een deel zal verdwijnen. Hiervoor zal daarom een mitigatieplan moeten worden geschreven. 'Mitigatie' van het verlies aan foerageergebied is gecompliceerd en wettelijk niet helder omschreven. In de 'Handreiking Flora- en faunawet (DLG, 2006), die wordt gebruikt voor vergunningverlening staat wel beschreven wat een verblijf met zijn functionele omgeving is. In onderstaand kader is dit beschreven.

Betreft een verblijf met functionele omgeving

Onder nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen dienen verblijven voor dieren (zelfstandig naamwoord) verstaan te worden en niet het ergens verblijven van dieren (werkwoord). Elk dier kent zijn eigen type van verblijf ("woning"), soms ook meerdere typen verblijven. De meest duidelijke typen van verblijven zijn nesten, holen en burchten. Maar ook een nis in een muur, een holletje onder een steen, een kuiltje in de grond, een plant van een bepaalde plantensoort of een langzaam verterende stronk kan een verblijf zijn voor een bepaald dier.

Ook die onderdelen van de omgeving die onlosmakelijk aan het verblijf verbonden zijn, moeten tot het verblijf gerekend worden: de boom waarin zich het nest bevindt, de zandbult waarin de burcht zich bevindt, de steen of stronk waaronder het holletje zich bevindt, de broeihoop waarin het nest van de ringslang zich bevindt, de poel waarin de voortplanting van de kikker plaatsvindt. Daarnaast is het van belang dat het verblijf zijn functie voor het dier moet kunnen vervullen.

(vervolg)

Om een voortplantingsplaats te laten functioneren om jongen groot te brengen, moeten de ouders op elk moment voldoende voedsel van de juiste samenstelling kunnen verzamelen. Hiervoor is een bepaalde kwaliteit van de omgeving noodzakelijk. Met activiteiten of werkzaamheden die de kwaliteit verstoren of vernietigen vindt dus een overtreding van dit artikel plaats. Afhankelijk van de soort kan die benodigde omgeving direct grenzen aan de plek waar zich de voortplantingsplaats bevindt, maar kan zich ook op afstand bevinden en is dan al dan niet alleen door de soort te bereiken door het volgen van bepaalde elementen in het landschap.

Na de aanpassing van de boordeling van de Flora- en faunawet in augustus 2009 in verband met vogels moet men kunnen garanderen dat de functionaliteit van het verblijf van de uilen met zijn functionele omgeving behouden blijft. Dit mitigatieplan moet de functionaliteit van de functionele omgeving (het leefgebied) van de Steenuil garanderen.

4. MITIGATIEMAATREGELN STEENUIL

In noordoostelijke richting van het projectgebied ligt een zeer geschikte stuk terrein, met graasweides, ruige zomen en opgaande struwelen. Dit ligt op enige afstand van het projectgebied. Het terrein ten noorden van het projectgebied, waar een derde Steenuilkast bekend is, wordt niet als geschikte locatie voor mitigatiemaatregelen beschouwd; het realiseren van nieuw leefgebied voor de uilen uit het projectgebied heeft namelijk geen zin als dit gebeurt in reeds bestaande territoria van andere uilen. Geschikte leefgebieden kan bestaan uit: hoogstamboomgaarden, ruige grasbermen, oeverhoekjes, onverlichte schuren, erven met erfbeplanting en houtwallen. Door veelal kleine aanpassingen is ongeschikt gebied om te vormen in geschikt leefgebied zonder daarbij de bestaande functie ernstig aan te tasten (Parmentier & Van Paassen, 2009).

In hoeverre mitigerende en compenserende maatregelen realiseerbaar en nuttig zijn hangt af van het landschapsgebruik en de versturende factor. Er zijn drie verschillende negatieve invloeden te onderscheiden, namelijk:

- Een tijdelijke verstoring door werkzaamheden;
- Verlies van foerageergebied (functioneel gebied) door bijvoorbeeld een nieuwbouwwontwikkeling en bijbehorende inrichting;
- Het verlies van een broedplaats door het kappen van een nestboom of door het verbouwen/ slopen van een broedplaats (bijvoorbeeld een boerderij).

Zoals aangegeven verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied een groot deel van het agrarische, kleinschalige landschap, waardoor de foeragemogelijkheden binnen het plangebied beperkt worden (en zelfs verdwijnen). Mitigerende maatregelen om de gunstige staat van instandhouding van de soort te waarborgen dienen derhalve driedig te zijn, namelijk beperken van de verstoring tijdens de werkzaamheden, compensatie van voedselsituatie/foerageergebied en compensatie van nestgelegenheid.

4.1 Nieuwe situatie leefgebied voor de Steenuil

4.1.1 Verstoring door werkzaamheden

In het kader van de Flora- en faunawet is in principe geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van vogels en het vernietigen van broedplaatsen en vaste rust- of verblijfplaatsen. Dit geldt niet alleen voor Steenuil. In het gehele plangebied aan de Vennenweg worden jaarlijks vogelnesten verwacht. Op de akkers en weiden kunnen weidevogels broeden, in het struweel en bomen zijn diverse broedende vogels te

verwachten. Dit houdt in dat niet gestart mag worden met het rooien van struweel en bomen tijdens het broedseizoen (evenmin mogen schuren gesloopt worden).

Als mitigerende maatregelen om verstoring tijdens de werkzaamheden te beperken, wordt het volgende voorgesteld:

- Benodigde werkzaamheden (zoals de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling) zullen uitgevoerd worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is in de periode van september tot maart.
- Als de werkzaamheden dicht bij het einde/begin van het broedseizoen starten/eindigen, is het aan te bevelen door een ter zake deskundig adviseur te laten vast stellen of het starten of door laten gaan van de werkzaamheden verantwoord is. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.
- Buiten het broedseizoen hebben de werkzaamheden geen direct negatief effect op de aanwezige vogels. Bij verstoring vliegen zij op om elders voedsel te zoeken. In de omgeving is in voldoende mate geschikt broed- en leefgebied aanwezig.

4.1.2 Foerageergebied

Binnen het territorium dienen voldoende voedselbronnen aanwezig te zijn. Het voedsel van Steenuilen bestaat uit grote kevers, regenwormen, kleine zangvogels en muizen. Zoals boven beschreven gaat een deel van het leefgebied van beide uilensoorten in eerste instantie verloren. Omdat het projectgebied grotendeels wordt gewijzigd moeten passende maatregelen genomen worden om de soorten te behouden voor de toekomst.

Als mitigerende maatregelen wordt het volgende voorgesteld:

- Aan de noordwestzijde van het projectgebied zal een 'hoogstamboomgaard' (fruitbomen) worden gerealiseerd (zie Afbeelding 3). Een dergelijke maatregel heeft een verbetering van de voedselvoorziening van de Steenuil als doel. Met name het grasland onder de hoogstamboomgaard is een ideale foerageerplaats voor de Steenuil. Om verruiging te voorkomen en te zorgen voor de aanwezigheid van kort gras, is het noodzakelijk de boomgaard te beweiden of te maaien. Extensieve beweiding met verschillende diersoorten verdient daarbij de voorkeur boven maaien. Het realiseren van deze maatregel heeft op korte termijn resultaat, daarnaast heeft het kwalitatief veel effect voor de Steenuil, er is een matige inspanning voor de aanleg nodig en slechts weinig inspanning met betrekking tot het beheer (Parmentier & Van Paassen, 2009).
- Een hekwerk met beukenhaag zal aan de zuidoostzijde van het projectgebied (aan de achterzijde van de woningen aan de Gravenkasteel) worden gerealiseerd (zie Afbeelding 3). Hagen en heggen met uitkijkpost/afraasterpalen (géén

prikkeldraad!) verbeteren de voedselvoorziening voor Steenuilen als de veiligheid. Het realiseren van deze maatregel heeft op middellange termijn resultaat, daarnaast heeft het kwalitatief veel effect voor de Steenuil. Er is weliswaar veel inspanning voor de aanleg nodig maar het onderhoud van een afgerasterde beukenhaag is echter minimaal (Parmentier & Van Paassen, 2009).



Afbeelding 3: projectgebied met aan de noordwestzijde de hoogstamfruitboomgaard en aan de zuidoostzijde de te realiseren hekwerk met beukenhaag.

- In overleg tussen het Brabants Landschap en de Steenuilwerkgroep Cranendonck zal ten slotte gezocht worden naar mogelijkheden om het gebied van de Steenuilen in de directe omgeving te versterken. Mocht blijken dat het niet mogelijk is om in de directe omgeving dit te realiseren, dan zal bij voorkeur in Gastel of in de gemeente Cranendonck of de provincie Noord-Brabant een project gezocht worden zodat het budget besteed worden aan natuurversterkende elementen.

4.1.3 Nestgelegenheid

De vaste verblijfplaatsen van de Steenuil zoals waargenomen rondom het projectgebied blijven in principe behouden. Omdat het echter zeer waarschijnlijk is dat de Steenuilen zich na de ingreep niet meer voldoende kunnen handhaven in het gebied door het verdwijnen van waardevol foerageergebied, is het zeer waarschijnlijk dat de Steenuilen door de ingreep toch naar een andere nestgelegenheid uitwijken en daarbij de huidige nestkasten niet meer zullen gebruiken. Deze uitwijkmogelijkheden zijn in de huidige situatie zeer beperkt aanwezig.

Als mitigerende maatregel wordt daarom het volgende voorgesteld:

- In de directe omgeving van het projectgebied is het nodig om in samenwerking met de lokale vogelwerkgroep minimaal een tweetal nieuwe Steenuilencasten te plaatsen op geschikte locaties. In overleg met de Steenuilwerkgroep Cranendonck is besloten om op kosten van BAM Woningbouw 4 extra Steenuilencasten te plaatsen (zie Afbeelding 4). De plaatsen zijn door de vogelwerkgroep bepaald. De nieuwe kasten dienen vóór de aanvang van de werkzaamheden geplaatst te worden. De bestaande kasten blijven hangen totdat blijkt dat deze niet meer gebruikt worden door de Steenuilen. De Steenuilwerkgroep zal aangeven wanneer de kasten verwijderd kunnen worden. Brabants Landschap zal hierover door de Steenuilwerkgroep en de gemeente Cranendonck op de hoogte gehouden worden.

De eigenaren van de grond waarop de 4 nestkasten geplaatst zullen worden is als volgt:

- a) Eigenaar grond naast de zandweg Vennenweg (ongeveer in het midden):
Gemeente Cranendonck;
- b) Eigenaar grond nabij het hondenterrein op sportpark de Braken:
Gemeente Cranendonck;
- c) Eigenaar grond bij het zandpad gelegen tussen Kouwbergen en tuincentrum vd Broek:
Gemeente Cranendonck (sectie G 201);
- d) Eigenaar grond naast de sloot gelegen naast de boerderij van dhr. Damen (Vennenweg 15):
Staatsbosbeheer.



Afbeelding 4: projectgebied (rood omlijnd) met daarin de locatie van de huidige nestkasten (blauwe stippen) en de locatie voor de nieuw te plaatsen nestkasten voor de Steenuil (groene stippen).

4.2 Toekomstig beheer

Door zowel alternatief foerageergebied in te richten als meerdere nestkasten op te hangen zal de lokale draagkracht van het gebied voor Steenuilen naar verwachting niet afnemen. De lokale populatie Steenuilen kan op deze manier duurzaam in stand worden gehouden.

De maatregelen betreffende de verstoring van de werkzaamheden dienen tijdens de werkzaamheden toegepast te worden. Maatregelen betreffende het foerageergebied van de Steenuil en de daarvoor benodigde inrichting van het terrein zullen gelijktijdig met de voorgenomen nieuwbouwtontwikkeling gerealiseerd worden. Het realiseren van nieuwe nestgelegenheden voor de Steenuil zal voorafgaande aan de werkzaamheden gerealiseerd dienen te worden, dit betekent dat de nieuw te plaatsen nestkasten voor aanvang van de werkzaamheden opgehangen dienen te worden.

Het beheer en de monitoring voor zowel het uitvoeren van de werkzaamheden volgens de maatregelen als het nieuwe foerageergebied en de nieuwe nestgelegenheden zal door een medewerker van de Steenuilwerkgroep uitgevoerd worden. Het gaat

hierbij met name om toezicht te houden op de nieuwbouwontwikkeling en de verstorende effecten van de werkzaamheden, te letten op een juiste inrichting van zowel de hoogstamboomgaard en het hekwerk met beukenhaag, als het uitvoeren van het onderhoud van de nestgelegenheid (Steenuilkasten).

Om de effectiviteit van het compensatieplan te evalueren en zo nodig bij te sturen wordt aanbevolen om in samenspraak met de lokale vogelwerkgroep een monitoringsplan op te stellen. Ten eerste wordt aanbevolen de geplaatste kasten jaarlijks te controleren op gebruik door Steenuilen en te onderzoeken of het Steenuilenpaar, waarvan een deel van het voedselterritorium verloren gaat, zich handhaaft, of naar een nieuwe locatie verhuist. Daarnaast is het noodzakelijk om de nestkasten jaarlijks te onderhouden, zodat de Steenuilen duurzame broedlocaties worden aangeboden. De monitoring (waarnemen, ringen, onderhoud, etc.) wordt door een daartoe deskundig geacht persoon uitgevoerd, zoals een veldmedewerker van de Steenuilwerkgroep Cranendonck. .

5. ZEKERSTELLING

Voorliggend mitigatieplan is in overleg en samenspraak met dhr. M. Verhoeven (BAM Woningbouw Weert) en dhr. W. Beeren (veldmedewerker van de Steenuilwerkgroep Cranendonck van het Brabants Landschap) opgesteld.

In de beleidsregel Natuurcompensatie van de provincie Noord-Brabant zijn de provinciale voorwaarden waaronder gecompenseerd kan worden en criteria waaraan compensatie dient te voldoen beschreven. Volgens artikel 3 (zie kader) van de beleidsregel dient de initiatiefnemer van een compensatieplichtig bestemmingsplan, een overeenkomst te sluiten met de gemeente. Deze zal gelijktijdig met het bestemmingsplan moeten worden goedgekeurd.

Artikel 3 van de Beleidsregel Mitigatie en Compensatie Natuurwaarden

Verklaring van geen bezwaar of goedkeuring bijvoorbeeld van een bestemmingsplan, verlening van een vergunning en dergelijke door het provinciaal bestuur zal slechts geschieden indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het voorziene verlies aan natuurwaarden wordt volgens een plan gemitigeerd en/of gecompenseerd;*
- b. de verantwoordelijkheden, inclusief middelen, voor de uitvoering van het plan zijn vastgelegd in een overeenkomst of in een vergunning;*
- c. door de uitvoering van de mitigatie- en/of compensatiewerken ontstaat een duurzame situatie;*
- d. het plan en de overeenkomst respectievelijk de vergunningsvoorwaarden voldoen aan de in de volgende artikelen vermelde criteria en richtlijnen;*
- e. het plan en de overeenkomst is gekoppeld aan het bestemmingplan waarin de compensatie wordt geregeld en dient gelijktijdig met het ter goedkeuring indienen van het bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten te worden voorgelegd.*

In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat de natuurcompensatie wordt gerealiseerd conform het voorliggende mitigatie- en/of compensatieplan. Tevens zal in de overeenkomst een boetebeding worden opgenomen, waarin het bedrag vastgelegd wordt dat de initiatiefnemer moet betalen bij het niet nakomen van zijn verplichtingen. Het boetebeding dient in ieder geval alle met de compensatie samenhangende kosten te dekken. Controle van de realisatie van de mitigatiemaatregelen zal uitgevoerd worden door de gemeente. Het aangaan van deze overeenkomst tussen initiatiefnemer BAM Woningbouw Weert en de gemeente Cranendonck biedt het meest geschikte kader om tot zekerstelling van voorliggend mitigatieplan voor het leefgebied van de Steenuil aan het projectgebied De Vennenweg te komen.

6. LITERATUUR

- Brabants Landschap (2010). *Jaarverslag – Vrijwillige bescherming Steenuil en Kerkuil in Noord-Brabant*. Coördinatiepunt Landschapsbeheer, Drukkerij Gianotten, mei 2010.
- Brabants Landschap:
<http://www.brabantslandschap.nl/soortbescherming/uilen.html>
- DLG (2006). *Handreiking Flora- en faunawet; voor werkzaamheden en activiteiten in het kader van bestendig gebruik, bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling*. Versie 1.0. – 31 oktober 2006.
- Koop, F. (2008). *Aandacht voor de Steenuil bij Ruimtelijke Ontwikkelingen*. Journaal Flora en Fauna, Oktober 2008, nr. 6, redactionele bijdragen.
- Parmentier, F. en Van Paassen, A. (2009). *Steenuil onder de pannen – Maatregelen-catalogus ter verbetering van het leefgebied van de Steenuil*. Landschapsbeheer Nederland, januari 2009, Drukkerij All Print, Utrecht.
- Provincie Noord-Brabant – Handleiding Biodiversiteit, maatregelen ter ondersteuning van bestemmingsplannen & maatregelen voor prioritaire soorten en hun leefgebieden:
http://biodiversiteit.mkbasic.nl/?page_id=716
- STONE – Steenuilenoverleg Nederland:
<http://www.Steenuil.nl/index.htm>
- Vogelbescherming Nederland:
http://www.vogelbescherming.nl/vogels_kijken/vogelgids/zoekresultaat/detailpagina/q/vogel/213

Bijlage 5
Berekeningen HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Venneweg tweekappers/starterswoningen
Contactpersoon initiatiefnemer:
Datum: 14-09-2011

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	13000	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	150	m ²
Netto te compenseren oppervlak	150	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	150	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	30.0	m + NAP
GHG	29.0	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.75	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.9	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.9	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	2	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	8	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	10	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	2	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m ³
Maximale ledigingsdij in normaal nat jaar	29	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	2	m ³
T=100 jaar	2	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	8	m ²
Berging bij T=10 jaar	8	m ³
Berging bij T=100 jaar	10	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	3	m ³
------------------------	---	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Vennenweg bouw kavels
Contactpersoon initiatiefnemer:
Datum: 14-09-2011

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	13000	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	250	m ²
Netto te compenseren oppervlak	250	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	250	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	30.0	m + NAP
GHG	29.0	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.75	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.9	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.9	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	4	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	13	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	17	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	4	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	4	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	29	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	4	m ³
T=100 jaar	4	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	14	m ²
Berging bij T=10 jaar	13	m ³
Berging bij T=100 jaar	17	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	5	m ³
------------------------	---	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Vennenweg openbaar terrein
Contactpersoon initiatiefnemer:
Datum: 14-09-2011

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	13000	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	2500	m ²
Netto te compenseren oppervlak	2500	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	2500	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	30.0	m + NAP
GHG	29.0	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.75	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.9	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.9	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	36	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	127	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	173	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	40	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	36	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	29	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	36	m ³
T=100 jaar	36	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	141	m ²
Berging bij T=10 jaar	127	m ³
Berging bij T=100 jaar	173	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.3	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	46	m ³
------------------------	----	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Bijlage 6
Verslag inspraak en vooroverleg

Advies **Verslag inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan 'Vennenweg
Gastel'**

Datum : 23 mei 2011
Opdrachtgever : Gemeente Cranendonck
Ter attentie van : dhr. A. Verbruggen
Projectnummer : 211x04100

Opgesteld door : dhr. M.S. Zonnenberg en dhr. P. Gerards
i.a.a. : dhr. M. Verhoeven

Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de volgende betrokken instanties:

- het waterschap De Dommel;
- Brabant Water;
- de provincie Noord-Brabant;
- de Gasunie;
- de Vrom-inspectie;
- Buurtbeheer Gastel.

Naar aanleiding van het vooroverleg werden binnen de gestelde termijn reacties ontvangen van:

1. Gasunie, e-mail d.d. 06-01-11 (datum van ontvangst 06-01-11);
2. VROM-Inspectie, Regio Zuid, e-mail d.d. 20-01-11, kenmerk H39571 (datum van ontvangst 20-01-11);
3. Waterschap De Dommel, brief d.d. 25-01-11, kenmerk Z4627 / U2923 (datum van ontvangst 27-01-11).

Na het verlopen van de gestelde termijn voor het vooroverleg werd een reactie ontvangen van:

4. Provincie Noord-Brabant, brief d.d. 04-02-11, kenmerk C2008311/2403550 (datum van ontvangst 10-02-11).

Hoewel de reactie niet binnen de gestelde termijn is ontvangen, wordt deze volledigheidshalve wel meegenomen in het onderstaande verslag.

Van de overige instanties werd geen reactie ontvangen.

De ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg worden hierna kort samengevat, waarbij na elk onderwerp het gemeentelijke standpunt is verwoord. De vooroverlegreacties zijn deels gehonoreerd, wat heeft geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad. 1. Gasunie

Opmerkingen Gasunie

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitscontour ligt van leidingen van de Gasunie, waarmee vaststaat dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

De vooroverlegreactie van de Gasunie heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad. 2. VROM-Inspectie

Opmerking VROM-Inspectie

De VROM-inspectie geeft aan dat het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' de betrokken Rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

De vooroverlegreactie van de VROM-Inspectie heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad. 3. Waterschap De Dommel

Opmerking Waterschap De Dommel

Het waterschap geeft met betrekking tot paragraaf 4.12 van de toelichting aan dat onduidelijk is of de aangegeven grondwaterstand de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) betreft. In de paragraaf is aangegeven dat de grondwaterstand op circa 1,6 à 1,9 m-mv gelegen is. Op grond van meetgegevens van TNO blijkt dat de GHG ter plaatste varieert van 0,8-1,2 m-mv. Gevraagd wordt de GHG voor het plangebied nader te onderbouwen.

Standpunt gemeente

De GHG zal nader worden onderbouwd in de toelichting.

Opmerking Waterschap De Dommel

Met betrekking tot de bergingsopgave wordt verzocht een globale inschatting te maken van de toename van het verhard oppervlak. Mede op basis van deze gegevens en de GHG dient de bergingsopgave op basis van de HNO-tool bepaald te worden en dienen de resultaten hiervan in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Standpunt gemeente

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zal een globale inschatting worden gemaakt van de toename van het verhard oppervlak. Een exacte inschatting is nog niet te maken, aangezien deels sprake is van enkele particuliere bouwkavels, waarvan de uiteindelijke gedetailleerde invulling nog niet bekend is. Tevens zal de globale bergingsopgave middels de HNO-tool bepaald worden en zullen de voorgestelde oplossingsrichtingen op hoofdlijnen worden uitgewerkt. De resultaten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Opmerking Waterschap De Dommel

Tevens wordt verzocht de in het bestemmingsplan voorgestelde oplossingsrichtingen op hoofdlijnen uit te werken en wordt aangegeven dat het van belang is dat de berging boven de GHG plaatsvindt en de afvoer vanuit de bergingsvoorziening via de overloopvoorziening niet meer bedraagt dan de huidige landbouwkundige afvoer ter plaatse.

Standpunt gemeente

In het bestemmingsplan zullen de voorgestelde oplossingsrichtingen voor zover mogelijk op hoofdlijnen worden uitgewerkt.

Opmerking Waterschap De Dommel

Het waterschap verzoekt ten aanzien van artikel 1 'begrippen' in de regels het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' te wijzigen in 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen', waarbij tevens een tekstvoorstel voor het begrip is aangegeven.

Standpunt gemeente

De voorgestelde wijzigingen worden overgenomen.

Opmerking Waterschap De Dommel

Ten aanzien van artikel 7 'Algemene procedureregels' wordt verzocht een extra lid toe te voegen waarin wordt aangegeven dat bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en dat schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij Waterschap De Dommel.

Standpunt gemeente

In het bestemmingsplan is slecht één wijzigingsbevoegdheid opgenomen, namelijk ten behoeve van het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hierbij heeft het waterschap geen direct belang en het verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd.

Opmerking Waterschap De Dommel

Tot slot wordt erop geattendeerd dat er volgens de Keur Waterschap De Dommel 2009 een vergunning nodig is voor het tot afvoer laten komen van neerslag naar oppervlaktelichamen indien daarbij meer dan 2.000 m² onverharde grond wordt bebouwd en verhard.

Standpunt gemeente

In de toelichting zal hiertoe voor de volledigheid een passage over worden opgenomen.

De vooroverlegreactie van het waterschap heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf waterhuishouding in de toelichting en tot een aanpassing van het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' tot 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in artikel 1 van de regels.

Ad. 4. Provincie Noord-Brabant

Opmerking provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de hoofdlijnen van haar ruimtelijk beleid tot 2025 zijn vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciale belangen zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Voor de inhoudelijke beoordeling of er provinciale belangen in het geding zijn, wordt gebruik gemaakt van genoemde documenten.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Opmerking provincie Noord-Brabant

Aangegeven wordt dat het plangebied gelegen is binnen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De Verordening Ruimte bepaalt in artikel 2.2 dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. De provincie geeft aan dat de onderbouwing van de kwaliteitswinst ontbreekt in de toelichting, evenals de veiligstelling van de financieringswijze en uitvoering van de kwalitatieve verbeteringen. Een aanvulling van het bestemmingsplan op dit punt wordt noodzakelijk geacht.

Standpunt gemeente

In het ontwerp bestemmingsplan zal nader worden ingegaan op de op 1 januari 2011 in werking getreden Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de op 17 december 2010 vastgestelde Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Tevens zal een nadere onderbouwing van de kwaliteitswinst in de toelichting worden opgenomen, evenals de veiligstelling van de financieringswijze en uitvoering van de kwalitatieve verbeteringen.

De vooroverlegreactie van de provincie Noord Brabant heeft geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. In de paragraaf 'provinciaal beleid' is de inmiddels in werking getreden Verordening Ruimte Noord Brabant 2011 opgenomen, evenals de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In deze paragraaf is tevens de nadere verantwoording opgenomen van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare kwaliteitsverbetering.

Resultaten inspraak

Het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' heeft met van ingang van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter visie gelegen. Naar aanleiding van de inspraakprocedure werden binnen de inspraaktermijn schriftelijke reacties ontvangen van:

1. ARAG Rechtsbijstand, namens dhr. L.H.C. de Brouwer en mevr. A.M.L. de Brouwer-Bloem, brief d.d. 04-01-11, kenmerk RO2/2010062043-01/cbll (datum van ontvangst 10-01-11);
2. J.Cox, brief d.d. 04-01-11 (datum van ontvangst 10-01-11);
3. R-consult BV, namens familie Maasse v/d Brink, familie Van Esch, familie Meusen, familie Van Meijl, familie Bax en De Koning, familie J. Cox en de familie Loos, brief d.d. 07-01-11 (datum van ontvangst 10-01-11);
4. T. Smits en J. van Meijl, brief d.d. 12-01-11 (datum van ontvangst 18-01-11);
5. dhr. H. Somers, brief d.d. 12-01-11 (datum van ontvangst 17-01-11);
6. R. Maasse van den Brink, brief d.d. 13-01-11, (datum van ontvangst 13-01-11);
7. DAS, namens dhr R.F.J. Martens en mevr. J.P.G. Martens-Vasen, brief d.d. 21-01-11, kenmerk CHL.2.10.62915, (datum van ontvangst 24-01-11);
8. H.J.C. van Meijl, brief d.d.24-01-11 (datum van ontvangst 25-01-11);
9. ABAB Vastgoedadvies BV, namens dhr. Verhoeven, brief d.d. 25-01-11, kenmerk 064.ROM.cbr (datum van ontvangst 26-01-11);

Na het verlopen van de inspraaktermijn werden reacties ontvangen van:

10. familie Osinski – Damen, brief d.d. 25-01-11 (datum van ontvangst 27-01-11);
11. Brabants Landschap, e-mail d.d. 08-02-11 (datum van ontvangst 08-02-11).

Hoewel de reacties niet binnen de inspraaktermijn zijn ontvangen worden deze volledigheidshalve wel meegenomen in het onderstaande verslag.

De ontvangen inspraakreacties worden hierna kort samengevat, waarbij na elk onderwerp het gemeentelijke standpunt is verwoord. De inspraakreacties zijn deels gehonoreerd, wat heeft geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 1. ARAG Rechtsbijstand

Opmerking ARAG Rechtsbijstand

Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met het woningbouwplan en merkt op dat de inspraakreactie van de omwonenden "Plan de Vennenweg: De visie van belanghebbenden" alsook "Een aanvulling op de zienswijze van belanghebbenden" als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;

- De inspraakreactie van de omwonenden "Plan de Vennenweg: De visie van belanghebbenden" kan als volgt worden samengevat:
 - a) Stedenbouwkundig: Insprekers geven aan dat in diverse beleidsdocumenten naar voren komt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Verder wordt aangegeven dat sprake is van aantasting van het authentieke karakter van Gastel, dat het doorzicht en uitzicht vanaf het Gravenkasteel wordt belemmerd, dat de infrastructuur niet is ingericht op de 30 extra woningen en dat het plangebied een bolle akker betreft.
 - b) Marktontwikkeling: Aangegeven wordt dat de afstemming tussen vraag en aanbod niet optimaal is en dat inbreidingslocaties voldoende ruimte geven om aan de vraag naar seniorenwoningen te voldoen.
 - c) Natuur en ecologische waarden: Insprekers geven aan dat het plangebied in de 'Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck' is aangeduid als een bolle akker, welke een cultuurhistorische en landschappelijke waarde vertegenwoordigt. Nieuwbouw van woningen is in strijd met het gestelde ten aanzien van bescherming van het gebied in gemeentelijke beleidsstukken.
Voorts wordt aangegeven dat het plangebied onder de boswet valt en dat het gebied aan de Vennenweg middels een boom onderdak en ruimte biedt aan een op grond van de Flora en faunawet beschermde soort, zijnde de steenuil.
 - d) Alternatief: Insprekers geven aan het realiseren van circa 30 percelen op een uitbreidingslocatie niet realistisch te achten en bevelen aan eventuele nieuwe woningen te realiseren op bestaande inbreidingslocaties en andere alternatieve locaties, waarbij mogelijke alternatieven worden aangedragen.
 - e) Planschade: Insprekers geven aan dat de realisatie van het bouwplan aanleiding kan zijn aanspraak te maken op een schadevergoeding i.v.m. een waardevermindering van het onroerend goed en aantasting van het woon- en leefklimaat.

Standpunt gemeente

Onderstaand worden de gemeentelijke standpunten weergegeven op de inspraakreactie van de omwonenden "Plan de Vennenweg: De visie van belanghebbenden":

- *"Plan de Vennenweg: De visie van belanghebbenden"*
 - a) Stedenbouwkundig: Voor het onderhavige initiatief is geen geschikte inbreidingslocatie aanwezig om het plan als één geheel binnen de kern Gastel te kunnen realiseren. Wanneer gekozen wordt voor uitbreiding dan dient dit volgens de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 plaats te vinden binnen de 'zoekgebieden voor verstedelijking'. Het plangebied is gelegen binnen een als zodanig aangewezen gebied. Met betrekking tot vermindering van het uitzicht geldt dat uitzicht ruimtelijk niet relevant is en dat in de rechtspraak bij herhaling bevestigd is dat geen (blijvend) 'recht op vrij uitzicht' bestaat. Recht op vrij uitzicht kan ook niet worden ontleend aan het voor-

heen geldende bestemmingsplan. Voor een reactie m.b.t. de ligging binnen een 'bolle akker' wordt verwezen naar sub c 'Natuur en ecologische waarden'.

- b) Marktontwikkeling: Binnen de kern Gastel zijn geen mogelijkheden om het gewenste initiatief als één geheel te realiseren. Voor wat betreft de afstemming tussen vraag en aanbod geldt dat met het initiatief enerzijds wordt voldaan aan de vraag naar bouwkavels en anderzijds aan de vraag naar starters cq. levensloopbestendige woningen. Doordat verder sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap kan gesteld worden dat er sprake is van een afstemming op de bestaande behoefte.
- c) Natuur en ecologische waarden: Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck de bestemming "Agrarisch (A)" (artikel 3 van de planregels) en geen verdere aanduidingen. In artikel 3.1 onder d. van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. In artikel 3.2.6 wordt de bestemming nader gedetailleerd en wordt gesteld dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – open akkercomplex", zijn bestemd voor behoud van de openheid en /of het reliëf van de open en bolle akkers. De aanduiding (sa-0a) is niet opgenomen voor het plangebied. Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan blijkt niet dat het hier om een te beschermen gebied gaat. Als er wel sprake is van een bolle akker dan is deze op basis van het geldende bestemmingsplan niet waardevol genoeg geacht om voor strikte bescherming in aanmerking te komen. Verder geldt dat de door inspreker genoemde "Visie woningbouwconcentraties Cranendonck" nooit is vastgesteld. In het ontwerp is inderdaad sprake van een bolle akker ter plaatse van het plangebied. Aan dit document kan echter geen recht worden ontleend, temeer omdat het bestemmingsplan Buitengebied van recentere datum is dan de ontwerp 'Visie woningbouwconcentraties Cranendonck' en daarin geen sprake is van een (te beschermen) bolle akker. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad besloten om voor het perceel aan de Vennenweg geen aanduiding bolle akker op te nemen. Indien de visie in de toekomst ter vaststelling in de gemeenteraad komt, zal voor het plangebied, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, geen aanduiding ten behoeve van een bolle akker worden opgenomen.

Voorts geldt dat het plangebied in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 is aangewezen als "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". Zoekgebieden voor verstedelijking worden aangewezen als nieuw stedelijk ruimtebeslag nodig is. Dit kan alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. De provincie heeft met het aanwijzen van het gebied als zoekgebied voor verstedelijking aangegeven dat zij van mening is dat de locatie aan de hiervoor genoemde randvoorwaarden voldoet.

Ten aanzien van het opgemerkte m.b.t. de Boswet geldt dat deze slechts van toepassing is bij minimaal 1.000 m² bos of minimaal 20 laanbomen in een rij. In casu is sprake van een enkele boom. De Boswet is dan ook niet op het plangebied van toepassing. Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van de steenuil geldt dat ten tijde van het veldonderzoek geen sporen van gebruik (zoals braakballen en ontlasting) zijn aangetroffen, die redelijkerwijs verwacht kunnen worden bij bewoning van een steenuilenkast. In samenspraak met Brabants Landschap is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten uit het aanvullende veldonder-

zoek, waarbij de Steenuil is aangetroffen, is in overleg met de initiatiefnemer en Brabants Landschap een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd en de paragraaf 'flora en fauna' is aangepast aan de hand van het aanvullende veldonderzoek en het mitigatieplan.

- d) Alternatief: De gemeente Cranendonck heeft in het kader van de woningbouwbehoefte de "Beleidsvisie wonen 2006-2010" vastgesteld. Hierin is voor Gastel een behoefte van circa 40 woningen tot 2010 opgenomen, waarvan de helft voor starters, en in een doorkijk naar 2015 wordt gesproken van een behoefte van circa 70 woningen. In de beleidsvisie wordt aangegeven dat het voor de gemeente mogelijk is om sturend op te treden ten aanzien van een twintigtal woningen.

Het gemeentebestuur wil uitvoering geven aan de Beleidsvisie en heeft daartoe getracht de locatie aan de Heistraat aan te kopen. Ondanks verschillende pogingen is het niet tot verkrijging van de gronden gekomen. Het bouwplan op de locatie Vennenweg is gelegen direct naast de locatie aan de Heistraat en voorziet in de bouw van 28 woningen, vrije kavels, starters- en seniorenwoningen. Hiermee wordt een eerste stap gezet in de uitvoering van de beleidsvisie en de behoefte van de kern Gastel.

De door insprekers in bijlage 2 van de "Visie van belanghebbenden" genoemde alternatieve locaties zijn niet geschikt om het onderhavige initiatief op uit te voeren. De kavels aan de Vennenweg worden in CPO verband ontwikkeld waarmee spreiding van risico door de bouwers, voornamelijk inwoners van Gastel, wordt bewerkstelligd. De verspreide locaties die als alternatief worden aangereikt zijn juist door de gespreide ligging niet geschikt om een CPO plan op te realiseren. Ook is het vanwege de gespreide eigendommen van de locaties erg moeilijk om te sturen op behoefte van de kern Gastel. Deze sturing is er met voorliggende bouwplan en het daaraan gekoppelde bouwvolume wel. Hierbij dient tevens te worden aangetekend dat milieutechnisch gezien diverse aangereikte locaties niet geschikt zijn in verband met geurcirkels van agrarische bedrijven.

Er zijn binnen de kern Gastel kortom geen mogelijkheden om het gewenste initiatief als één geheel te realiseren.

- e) Planschade: Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

Opmerking Arag Rechtsbijstand

- Het document "Een aanvulling op de zienswijze van belanghebbenden" kan als volgt worden samengevat:
 - a) Inspreker heeft enkele alternatieve bouwlocaties aangereikt en geeft aan dat inbreiding mogelijk is, tegen lagere kosten en met minder verkeersproblemen als gevolg.
 - b) Ten aanzien van het bouwplan aan de Vennenweg wordt aangegeven dat in het Integraal Dorps Ontwikkelingsplan de wens is geuit maximaal 5 nieuwe woningen per jaar toe te staan.
 - c) Verder wordt aangegeven dat het houden van dieren in de toekomst problemen kan opleveren doordat de nieuwe woningen hiervan overlast zouden kunnen ondervinden.
 - d) Ten aanzien van de eventuele wadi wordt aanbevolen deze in het lage gedeelte van het plangebied te realiseren.

- e) Inspreker verwacht verder geluidsoverlast en lichtvervuiling te ondervinden en geeft aan mede door verandering van uitzicht een waardedaling van eigendommen te verwachten en een planschadevordering te zullen indienen.
- f) Tot slot wordt inzicht verzocht in het maximale aantal bouwlagen en de maximale (nok)hoogte van de nieuw te realiseren woningen.

Standpunt gemeente

- a) Binnen de kern Gastel zijn geen mogelijkheden om het gewenste initiatief als één geheel te realiseren.
- b) Wensen die in een Dorps Ontwikkelingsplan zijn opgenomen hebben geen verplichtend karakter, wat niet wegneemt dat waar mogelijk getracht zal worden om in lijn hiermee te handelen.
- c) Het houden van dieren is niet ruimtelijk relevant. Voorts dient te worden opgemerkt dat hiervoor dezelfde normen blijven gelden als nu reeds gelden.
- d) Ter plaatse zijn geen grote hoogteverschillen aanwezig die het functioneren van de wadi belemmeren. Ten behoeve van de wadi zijn berekeningen uitgevoerd en er is kortom sprake van een functionele wadi.
- e) Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.
- f) Zoals uit de verbeelding is af te leiden geldt voor alle woningen een maximale goothoogte van 7 meter. Voor wat betreft het aantal bouwlagen komt dit neer op twee bouwlagen met een kap. Er zijn geen maximale bouwhoogtes cq. nokhoogtes opgenomen. De gemeente Cranendonck is een welstandsvrije gemeente en de keuze om geen maximale bouwhoogte of nokhoogte op te nemen komt voort uit het streven naar meer ruimte en vrijheid voor de burgers met betrekking tot het bouwen van woningen.

Opmerking ARAG Rechtsbijstand

Inspreker geeft aan de locatie aan Vennenweg in een als 'bolle akker' aangeduid gebied ligt, waarvoor geldt dat volgens de 'Visie woningbouwconcentraties' nieuwbouw niet is toegestaan. Indien de gemeente oordeelt dat het plangebied niet gekenmerkt wordt als de bolle akker, dan is inspreker van mening dat het gebied ligt op de zichtlijn naar het buitengebied, waar niet gebouwd mag worden wanneer er onvoldoende zicht overblijft naar het omliggende buitengebied.

Standpunt gemeente

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerkingen met betrekking tot de 'bolle akker' wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in Ad 1 sub c met betrekking tot het document "Plan de Vennenweg: De visie van belanghebbenden".

Voor de zichtlijnen naar het buitengebied geldt dat de zichtlijn waarover gesproken wordt in de Visie bebouwingsconcentraties, het een zichtlijn vanaf de Vennenweg verder het open buitengebied in betreft. Deze zichtlijn blijft behouden. Zichtlijnen zijn lijnen vanaf een bepaald punt / straat naar de omgeving toe. Vanaf Gravenkasteel, ter plaatse een dichtbebouwde straat, is er geen zichtlijn het buitengebied in. Het feit dat de woningbouw plaatsvindt achter de achtertuinen van de woningen aan het Gravenkasteel heeft geen invloed op de aanwezige zichtlijn vanaf

de Vennenweg. Er is wel vermindering van uitzicht vanuit de achtertuinen. In Nederland bestaat er echter geen recht op uitzicht.

Opmerking ARAG Rechtsbijstand

Aangegeven wordt dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid zoals beschreven in de 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Cranendonck op weg naar 2020' van 19 oktober 2003 en de 'Visie woningbouwconcentraties Cranendonck' van februari 2008 en dat onvoldoende gemotiveerd wordt afgeweken van het omschreven gemeentelijk beleid.

Standpunt gemeente

Voor wat betreft het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de opmerkingen over de 'Visie woningbouwconcentraties Cranendonck' wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in Ad 1 sub c met betrekking tot het document "Plan de Vennenweg: De visie van belanghebbenden". De 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Cranendonck op weg naar 2020' gaat uit van woningbouw aan de Heistraat. Nu het verwerven van de gronden voorlopig van de baan is heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen op een alternatieve locatie woningbouw te realiseren. Dit om woningbouw in Gastel niet nodeloos te traineren. De gekozen locatie aan de Vennenweg is voor het onderhavige bouwplan, zoals ook onder 2 verwoord, uitermate geschikt.

Voorts geldt dat in casu is sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), wat vanuit diverse beleidsstukken wordt gestimuleerd. De inspreker stelt correct dat inbreiding in eerste instantie boven uitbreiding gaat. Indien echter middels inbreiding of herstructurering een initiatief niet gerealiseerd kan worden, dan bestaat de mogelijkheid te kiezen voor uitbreiding. Voor het onderhavige initiatief bestaat geen geschikte alternatieve locatie. In dit geval vindt uitbreiding plaats binnen een gebied dat binnen het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011, is aangewezen als 'zoekgebied voor verstedelijking'. Met het initiatief wordt daarnaast enerzijds voldaan aan de vraag naar bouwkavels en anderzijds aan de vraag naar starters cq. levensloopbestendige woningen. Doordat sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap kan gesteld worden dat er sprake is van een afstemming op de bestaande behoefte.

Opmerking ARAG Rechtsbijstand

Inspreker geeft aan dat de steenuilkast zich binnen het plangebied bevindt en dient te worden beschermd. Tevens weerspreekt de inspreker de stelling dat het gebied niet direct geschikt is als foerageergebied voor de steenuil.

Standpunt gemeente

Ten tijde van het veldonderzoek zijn geen sporen van gebruik (zoals braakballen en ontlasting) aangetroffen, die redelijkerwijs verwacht kunnen worden bij bewoning van een steenuilkast. In samenspraak met Brabants Landschap is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten uit het aanvullende veldonderzoek, waarbij de Steenuil is aangetroffen, is in overleg met de initiatiefnemer en Brabants Landschap een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd en de paragraaf 'flora en fauna' is aangepast aan de hand van het aanvullende veldonderzoek en het mitigatieplan.

.

Opmerking ARAG Rechtsbijstand

Inspreker geeft aan dat het uitzicht sterk vermindert door realisatie van de woningbouwplan. Het belang van de inspreker dient te worden meegewogen.

Standpunt gemeente

Uitzicht is ruimtelijk niet relevant en in de rechtspraak is bij herhaling bevestigd dat geen (blijvend) 'recht op vrij uitzicht' bestaat. Recht op vrij uitzicht kan ook niet worden ontleend aan het voorheen geldende bestemmingsplan.

Opmerking ARAG Rechtsbijstand

Aangegeven wordt dat de inspreker vreest voor een toename van wateroverlast als gevolg de realisatie van het bouwplan.

Standpunt gemeente

Het uitgangspunt is dat een nieuw bouwplan geen overlast mag veroorzaken voor percelen van derden. Er is daarom een infiltratieonderzoek uitgevoerd en op grond van de meetresultaten is geconcludeerd dat de ondergrond geschikt is voor het infiltreren van regenwater. Bij alle woningen zullen op eigen terrein toereikende infiltratievoorzieningen worden aangelegd, zodat geen overlast ontstaat voor aangrenzende percelen.

Opmerking ARAG Rechtsbijstand

Tot slot wordt verzocht onderzoek te verrichten naar alternatieve locaties, waarbij wordt verwezen naar bijlage 2 van de 'Visie van belanghebbenden'.

Standpunt gemeente

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de alternatieve locaties wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in Ad 1 sub d met betrekking tot het document "Plan de Vennenweg: De visie van belanghebbenden".

De inspraakreactie van ARAG Rechtsbijstand heeft geleid tot een aanvulling van de paragraaf 'Flora en fauna' van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is de paragraaf inzake de 'Visie woningbouwconcentraties Cranendonck' uit de toelichting verwijderd.

Ad 2. J. Cox

Opmerking J. Cox

Inspreker geeft aan naar verwachting geluidsoverlast te zullen ondervinden als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen.

Standpunt gemeente

Gezien de te verwachten intensiteiten op de omliggende wegen en de toegestane maximumsnelheid van 30 km/h op de Vennenweg, zal geen sprake zijn van een onacceptabele toename van de geluidsbelasting. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is er ook geen onderzoeksplicht naar 30 km/h-wegen.

Opmerking J. Cox

Aangegeven wordt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen tot een forse toename van stikstofdioxide en fijn stof leidt, wat een gevaar oplevert voor de gezondheid.

Standpunt gemeente

Het aantal te realiseren woningen valt ruimschoots binnen de norm van 1500 woningen en valt daarom binnen de Regeling NIBM, zoals omschreven in paragraaf 4.3 'Luchtkwaliteit' van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel'. Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens kan op basis van de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving, worden geconcludeerd dat de huidige en toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de woningen.

Opmerking J. Cox

Inspreker is van mening dat de Vennenweg vanaf Gravenkasteel te smal is voor tweerichtingsverkeer. Daarnaast wordt de vrees geuit dat een tweede ontsluitingsweg wordt genomen via de Vennenweg (zandpad) wat kan leiden tot een toenamen van fijn stof van cadmium (slakken van de zinkfabriek) waarmee de weg in het verleden verhard is.

Standpunt gemeente

De Vennenweg zal worden verbreed vanaf de Gravenkasteel tot aan de woonstraat. Problemen ten aanzien van verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden niet verwacht.

Opmerking J. Cox

Inspreker is tot slot van mening dat door realisatie van het bouwplan het uitzicht zal verminderen en privacy zal verdwijnen. Verder wordt aangegeven dat dit zal leiden tot een waardevermindering van de woning.

Standpunt gemeente

Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie van J. Cox heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 3. R-consult BV

Opmerking R-consult BV

Inspreker geeft aan dat cliënten zich op geen enkele wijze verenigen met de besluitvorming ter zake het voorontwerp bestemmingsplan Vennenweg en zijn tegen realisering van het plan. Voor wat betreft de nadere motivering van de inspraakreactie wordt verwezen naar de visie van belanghebbenden op het plan Vennenweg Gastel;

Standpunt gemeente

Voor een inhoudelijke reactie op de inspraakreactie van de omwonenden "Plan de Vennenweg: De visie van belanghebbenden" wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van ARAG Rechtsbijstand (Ad 1., sub 1);

De inspraakreactie van R-Consult heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Voor meer informatie over de aanpassingen wordt verwezen naar de aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreactie van ARAG Rechtsbijstand.

Ad 4. T. Smits en J. van Meijl

Opmerking T. Smits en J. van Meijl

Insprekers geven aan dat de kwalificatie 'tuin' in het beeldkwaliteitsplan niet overeenkomt met de tekening van het bestemmingsplan en wensen duidelijkheid over welke tekening bepalend is. Voorgesteld wordt de kwalificatie tuin voor de hoekpercelen (1, 3, 7, 8, 10, 17) te veranderen door deze aan de zijgevel tot aan de weg te laten lopen, of ook binnen de bestemming 'Tuin' de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoogte mogelijk te maken in plaats van de in het voorontwerp opgenomen 1 meter.

Standpunt gemeente

De verbeelding en regels van het bestemmingsplan zijn maatgevend. Artikel 4.2.3. wordt als volgt gewijzigd: 'de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen'.

Opmerking T. Smits en J. van Meijl

Voorgesteld wordt artikel 4.2.3 sub a. zodanig te wijzigen in "de horizontale diepte gemeten vanuit de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 meter", zodat erkers zowel aan de voorgevel als zijgevel mogelijk zijn.

Standpunt gemeente

Artikel 4.2.1.sub a wordt zodanig gewijzigd dat erkers aan zowel voor- als zijgevel mogelijk zijn.

Opmerking T. Smits en J. van Meijl

Inspreker verzoekt om duidelijkheid m.b.t. de term zijdelingse perceelsgrens en geeft aan dat het onwenselijk is verschillende hoekpercelen anders te behandelen. Tevens wordt de vraag gesteld in hoeverre de tekening van BRO maatgevend is.

Standpunt gemeente

De zijdelingse perceelsgrens betreft de perceelsgrenzen aan de beide zijkanten van de woning. Het betreft hier dus niet de perceelsgrens aan de achterzijde van de woning cq. het perceel. De keuze voor de verschillende behandeling van diverse hoekpercelen komt voornamelijk voort uit eventueel nabij gelegen bebouwing. Zoals onder 1 is aangegeven, geldt dat de verbeelding en regels van het bestemmingsplan maatgevend zijn.

De inspraakreactie van T. Smits en J van Meijl heeft geleid tot aanpassingen van de regels. Erkers zijn ook in de zijgevels mogelijk gemaakt en tevens is artikel 4.2.3. zodanig aangepast dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.

Ad 5. dhr. H. Somers

Opmerking dhr. H. Somers

Inspreker uit zijn ongenoegen over de gekozen locatie voor het bouwplan. Verder geeft inspreker aan verbaasd te zijn over het feit dat er 18 vrije sectorwoningen gepland zijn terwijl uit het woningmarktonderzoek van de gemeente Cranendonck uit april 2009 naar voren is gekomen dat juist vraag is naar senioren- en starterswoningen.

Standpunt gemeente

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap'. Platform Gastel heeft op 10 januari 2008 het IDOP (Integraal Dorps Ontwikkeling plan) voor de kern Gastel aan de Gemeente Cranendonck aangeboden. Hieruit is naar voren gekomen dat er grote behoefte is aan bouwgrond in de kern Gastel. Met het bouwplan wordt kortom voorzien in een zowel de behoefte aan bouwgrond als de behoefte aan senioren- en starterswoningen.

Opmerking dhr. H. Somers

Aangegeven wordt dat er geen rekening is gehouden met doorzicht en lintbebouwing, waardoor het unieke beeld van Gastel verloren gaat.

Standpunt gemeente

Middels de aan te leggen groenstrook aan de westzijde van het plangebied de bebouwing op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast en wordt zorg gedragen voor een goede overgang van het plangebied naar het buitengebied. Het plan vormt verder een logische aanvulling op de kern Gastel.

Opmerking dhr. H. Somers

De vraag wordt gesteld of brandweerauto's snel ter plaatse kunnen komen gezien de breedte van de Vennenweg. Tevens wordt de vrees geuit dat Gravenkasteel drukker zal worden met het extra verkeer.

Standpunt gemeente

De Vennenweg zal worden verbreed vanaf de Gravenkasteel tot aan de woonstraat. Verder blijkt uit paragraaf 4.10 'Verkeer' van de toelichting dat de toekomstige verkeersintensiteiten passen bij de functie van de Gravenkasteel. Problemen ten aanzien van verkeersafwikkeling of (verkeers)veiligheid als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden niet verwacht.

De inspraakreactie van dhr. H. Somers heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 6. R. Maasse van den Brink

Opmerkingen R. Maasse van den Brink

Inspreker weerspreekt de conclusies uit het uitgevoerde flora- en fauna onderzoek en geeft aan dat ten tijde van het uitgevoerde veldonderzoek de steenuilenkast bewoond was en dat het omliggende gebied wel geschikt is als foerageergebied van de steenuil.

Standpunt gemeente

Ten tijde van het veldonderzoek zijn geen sporen van gebruik (zoals braakballen en ontlasting) aangetroffen, die redelijkerwijs verwacht kunnen worden bij bewoning van een steenuilenkast. In samenspraak met Brabants Landschap is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten uit het aanvullende veldonderzoek, waarbij de Steenuil is aangetroffen, is in overleg met de initiatiefnemer en Brabants Landschap een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd en de paragraaf 'flora en fauna' is aangepast aan de hand van het aanvullende veldonderzoek en het mitigatieplan.

De inspraakreactie van R. Maasse van den Brink heeft geleid tot een aanvulling van de paragraaf 'Flora en fauna' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 7. DAS

Opmerking DAS

Inspreker geeft aan bezwaar te maken tegen het bestemmingsplan en wenst dat de huidige bestemming 'Agrarisch' behouden blijft. Hierbij wordt erop gewezen dat de uitbreiding van de kern Gastel niet past binnen diverse beleidsdocumenten waarin wordt aangegeven dat uitbreiding van kleine kernen niet de voorkeur heeft.

Standpunt gemeente

Bij het plan 'Vennenweg Gastel' is sprake van een collectief particulier opdrachtgeverschap en voor het initiatief is geen alternatieve locatie beschikbaar binnen de kern Gastel.

Opmerking DAS

Aangegeven wordt dat in de toelichting een belangenafweging ontbreekt ten aanzien van alternatieve locaties voor woningbouw die wel voldoen aan het principe van inbreiding.

Standpunt gemeente

In de toelichting wordt een passage opgenomen waarin de locatiekeuze nader wordt onderbouwd.

Opmerking DAS

Woningbouw binnen het plangebied zal ertoe leiden dat aanwezige groenelementen in de omgeving verdwijnen.

Standpunt gemeente

In de huidige situatie is sprake van een akker waardoor er dus geen sprake is van het verdwijnen van bijzondere groenelementen. Middels de groenstrook aan de westzijde van het plangebied, wordt het bouwplan zorgvuldig landschappelijk ingepast in de omgeving.

Opmerking DAS

Door de woningbouw is sprake van aantasting van uitzicht, doorzicht, privacy en is sprake van geluidsoverlast.

Standpunt gemeente

Het betreft hier ruimtelijk niet revelante aspecten. Er bestaat geen (blijvend) 'recht op vrij uitzicht' en recht op vrij uitzicht kan ook niet worden ontleend aan het voorheen geldende bestemmingsplan.

Opmerking DAS

De toegangsweg vanaf het Gravenkasteel is te smal om tweerichtingsverkeer te laten plaatsvinden.

Standpunt gemeente

De Vennenweg zal worden verbreed vanaf de Gravenkasteel tot aan de woonstraat. Problemen ten aanzien van verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden niet verwacht.

Opmerking DAS

Inspreker geeft aan dat in de toelichting wordt gesteld dat het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied en de EHS en dat er bos gekapt zal worden en dat dit niet nader is uitgewerkt. Tevens wordt aangegeven dat het plangebied wel degelijk een fouragegebied is van de steenuil.

Standpunt gemeente

In de toelichting is aangegeven dat het plangebied niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied en de EHS en dat er geen bos gekapt zal worden. Nadere uitwerking is in dit kader dan ook niet noodzakelijk. Ten aanzien van de steenuil geldt dat ten tijde van het veldonderzoek geen sporen van gebruik (zoals braakballen en ontlasting) zijn aangetroffen, die redelijkerwijs verwacht kunnen worden bij bewoning van een steenuilenkast. In samenspraak met Brabants Landschap is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten uit het aanvullende veldonderzoek, waarbij de Steenuil is aangetroffen, is in overleg met de initiatiefnemer en Brabants Landschap een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd en de paragraaf 'flora en fauna' is aangepast aan de hand van het aanvullende veldonderzoek en het mitigatieplan.

De inspraakreactie van DAS heeft geleid tot een aanvulling van de paragraaf 'Flora en fauna' van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is in de toelichting de locatiekeuze nader onderbouwd.

Ad 8. H.J.C. van Meijl

Opmerking H.J.C. van Meijl

Inspreker geeft aan dat in het beleidshoofdstuk diverse gemeentelijke beleidsstukken niet zijn meegenomen.

Standpunt gemeente

Alle voor het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' van belang zijnde gemeentelijke beleidsstukken zijn in de toelichting beschreven.

Opmerking H.J.C. van Meijl

In hoofdstuk 2 wordt over de Verordening Ruimte aangegeven dat deze eind 2010 wordt vastgesteld. Inmiddels is het 2011 zodat ook dit nader uitgewerkt dient te worden.

Standpunt gemeente

In het ontwerp bestemmingsplan zal uiteraard de meest actuele stand van zaken met betrekking tot de 'Verordening Ruimte Noord Brabant 2011' worden meegenomen.

Opmerking H.J.C. van Meijl

In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van ongeveer 1400 motorvoertuigen op Gravenkasteel. In het hoofdstuk verkeer wordt melding gemaakt van ruim 1600 motorvoertuigen. Dit dient te worden verduidelijkt.

Standpunt gemeente

Bij het opstellen van het hoofdstuk verkeer is abusievelijk uitgegaan van de aanname dat er geen actuele kengetallen voor de Gravenkasteel beschikbaar zouden zijn. Om tot een wetenschappelijk onderbouwde prognose voor het aantal motorvoertuigbewegingen te komen is uitgegaan van een verkeerstelling op de Branten. De Branten ligt in het verlengde van Gravenkasteel en daarmee zou deze telling representatief zijn voor Gravenkasteel. Het SRE beschikt echter wel over betrouwbare gegevens voor Gravenkasteel en daarmee is gerekend in het verkennend onderzoek wegverkeerslawaaï. De cijfers van het SRE zijn de meest betrouwbare dus het aantal zou in beide gevallen ongeveer 1400 moeten bedragen.

Het bovenstaand betekent dat het aantal verkeersbewegingen feitelijk lager is dan in de toelichting in paragraaf 4.10 'Verkeer' is opgenomen. Omdat de capaciteit van de Gravenkasteel tussen de 5000 en 6000 motorvoertuigen per dag ligt kan de conclusie worden gehandhaafd dat de Gravenkasteel de capaciteit heeft om de toekomstige bewegingen op te vangen. Het hoofdstuk verkeer zal aangepast worden aan de hand van de kengetallen zoals die door het SRE zijn verstrekt.

Opmerking H.J.C. van Meijl

Bij de verkeersprognoses wordt uitgegaan van een autonome groei van 1% terwijl de verkeersdeskundigen van de gemeente voornamelijk een autonome groei van 2% hanteren.

Standpunt gemeente

De groei van 2% is onderdeel van het model waarin verkeerbewegingen in de toekomst worden voorspeld zoals opgenomen in het verkennend onderzoek wegverkeerlawaaï. Het verkennend onderzoek is opgesteld door K+ Adviesgroep.

De groei van 1% is door de gemeente gehanteerd bij het opstellen van de verkeerparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan. Omdat Goudappel Coffeng gezien wordt als één van de autoriteiten op het gebied van verkeersprognoses ligt het voor de hand uit te gaan van 2%. Uiteraard blijven prognoses met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen altijd moeilijk en slechts een aanname.

Door te werken met de autonome groei van 2% zoals gehanteerd door Goudappel Coffeng wordt van een grotere groei uitgegaan dan in het model van de gemeente. Zoals uit het verkennend onderzoek wegverkeerlawaaï blijkt is bij een toename van 2% geen sprake van een ontoelaatbare geluidbelasting. Het hoofdstuk verkeer zal aangepast worden zodat ook daar met een toename van 2% wordt gerekend. Gezien de capaciteit van Gravenkasteel (5000 à 6000 verkeerbewegingen per etmaal) voldoet deze ook bij een autonome groei van 2% ruimschoots aan de toekomstige verkeersintensiteit.

Opmerking H.J.C. van Meijl

Inspreker trekt de conclusie dat geen sprake is van een leef- of fourageergebied voor steenuilen in twijfel.

Standpunt gemeente

Ten tijde van het veldonderzoek zijn geen sporen van gebruik (zoals braakballen en ontlasting) aangetroffen, die redelijkerwijs verwacht kunnen worden bij bewoning van een steenuilenkast. In samenspraak met Brabants Landschap is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten uit het aanvullende veldonderzoek, waarbij de Steenuil is aangetroffen, is in overleg met de initiatiefnemer en Brabants Landschap een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd en de paragraaf 'flora en fauna' is aangepast aan de hand van het aanvullende veldonderzoek en het mitigatieplan.

Opmerking H.J.C. van Meijl

Aangegeven wordt dat het bedrijf van inspreker aan de Heistraat 15 niet is meegenomen bij de beoordeling van geurhinder vanuit omliggende bedrijven. Hoewel inspreker bezig is met het onderzoek voor stopzetting van de varkenshouderij ter plaatse, is de procedure in een dusdanig stadium dat hieraan nog geen rechten kunnen worden ontleend. Dit betekent dat de geurhinder op grond van het principe omgekeerde werking dient te worden berekend.

Standpunt gemeente

De geurcirkel van het bedrijf aan de Heistraat 15 valt slechts over het meest zuidwestelijke deel van het plangebied en ligt niet over de bestemming 'wonen'. De geurcirkel vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

De inspraakreactie van H.J.C. van Meijl heeft geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. De verkeersparagraaf in de toelichting zal worden aangepast. Voor de autonome groei zal worden uitgegaan van 2% in plaats van 1%. Tevens zal worden uitgegaan van 1.400 verkeersbewegingen in plaats van 1.600. Verder wordt de afbeelding 'Kaart veehouderijen en geurcontouren Gastel-Noord' in de paragraaf 'milieuzonering' vervangen.

Ad 9. ABAB Vastgoedadvies BV

Opmerkingen ABAB Vastgoedadvies BV

Inspreker geeft aan dat aan de Vennenweg 9a te Gastel een foeragehandel / veetransportbedrijf gevestigd is, waarvan de geluidsbelasting als gevolg van transportbewegingen mogelijk nadelige gevolgen voor de woningbouwontwikkeling heeft. Er wordt in overweging gegeven in overleg te bezien of sanering van het bedrijf tot de mogelijkheden behoort, met als compensatie een bouwplaats voor het realiseren van een woning. Aangegeven wordt verder dat op basis van de VNG-brochure in beginsel een afstand van 100 meter voor transportbedrijven in acht dient te worden genomen.

Standpunt gemeente

Op basis van de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering moet voor een transportbedrijf een afstand van 50 meter in acht worden genomen. De afstand tot het plangebied is groter dan 50 meter en daarmee levert het bedrijf van de heer Verhoeven geen belemmering op voor onderhavig project.

De inspraakreactie van ABAB Vastgoedadvies heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Ad 10. Familie Osinski - Damen

Opmerking familie Osinski- Damen

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen het bestemmingsplan en geven aan dat het bouwplan de karakteristieke lintstructuur van het dorp aantast en ten koste zal gaan van de sociale cohesie van het dorp, waarbij wordt verwezen naar de 'Visie Cranendonck 2009 – 2024'. Als alternatief wordt voorgesteld meer verspreid liggende vrije kavels beschikbaar te stellen die passen binnen de lintstructuur van het dorp en en gefaseerd te bouwen waardoor de sociale cohesie behouden blijft. In lijn hiermee wordt voorgesteld twee in het bezit van de insprekers zijnde kavels te herbestemmen tot bouw kavels.

Standpunt gemeente

Sociale cohesie is ruimtelijk niet relevant. Het bouwplan wordt verder op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast en er wordt zorg gedragen voor een goede overgang van het plangebied naar het buitengebied.

Het eventuele herbestemmen van kavels tot bouwkwavel staat los van de onderhavige ontwikkeling en zal dan ook niet in het kader van deze ontwikkeling plaatsvinden.

De inspraakreactie van de familie Osinski – Damen heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ad 11. Brabants Landschap

Opmerking Brabants Landschap

Inspreker geeft aan dat de nabij het plangebied aanwezige steenuilnestkast er al minimaal drie jaar hangt en dat hier in 2010 voor het eerst in gebroed is. Tijdens een controle zijn hierbij 4 jongen aangetroffen.

Standpunt gemeente

Ten tijde van het veldonderzoek zijn geen sporen van gebruik (zoals braakballen en ontlasting) aangetroffen, die redelijkerwijs verwacht kunnen worden bij bewoning van een steenuilnestkast. In samenspraak met Brabants Landschap is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten uit het aanvullende veldonderzoek, waarbij de Steenuil is aangetroffen, is in overleg met de initiatiefnemer en Brabants Landschap een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd en de paragraaf 'flora en fauna' is aangepast aan de hand van het aanvullende veldonderzoek en het mitigatieplan.

Opmerking Brabants Landschap

Aangegeven wordt dat een territorium niet kan worden uitgesloten op basis van één veldbezoek. Als er aanwijzingen zijn zal er met geluidsapparatuur geïventariseerd moeten worden. Tussen 2007 en 2009 was er wel degelijk sprake van een territorium. In deze jaren is er in de nestkast echter niet gebroed.

Standpunt gemeente

Zie de bovenstaande beantwoording.

Opmerking Brabants Landschap

Inspreker stelt dat het weghalen van een broedplaats van de steenuil verboden is.

Standpunt gemeente

Het weghalen van een broedplaats is inderdaad verboden.

Opmerking Brabants Landschap

Inspreker verzoekt om een aanpassing van de rapportage en geeft aan graag op de hoogte te worden gehouden van eventueel te nemen compenserende of mitigerende maatregelen.

Standpunt gemeente

Zoals bovenstaand aangegeven zal bij de verdere voortgang aan het verzoek van Brabant Landschap gehoor worden gegeven.

De inspraakreactie van Brabants Landschap heeft geleid tot een aanvulling van de paragraaf 'Flora en Fauna' in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlage 7
Nota zienswijzen

Nota zienswijzen “VENNENWEG, GASTEL”

Het bestemmingsplan ‘Vennenweg Gastel’ heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende een termijn van 7 weken, van 21 juli tot en met 7 september 2011, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Aangetekend dient te worden dat de wettelijke termijn van 6 weken door de gemeente Cranendonck met één week is verlengd tot en met 7 september 2011 omdat in verband met een technisch probleem het pas later mogelijk was om het bestemmingsplan in digitale vorm in te zien.

Binnen de gestelde termijn zijn een twaalfstal zienswijzen ingediend, te weten:

1. Bergfluit 10, Boxmeer, brief d.d. 16-08-11 (datum van ontvangst 18-08-11);
2. Burghplein 19, Eindhoven, brief d.d. 26-08-11 (datum van ontvangst 30-08-11);
3. Gravenkasteel 16, Gastel, brief d.d. 31-08-11 (datum van ontvangst 01-09-11);
4. Gravenkasteel 18, Gastel, brief d.d. 31-08-11, (datum van ontvangst 02-09-11);
5. Gravenkasteel 28, Gastel, brief d.d. 31-08-11, (datum van ontvangst 02-09-11);
6. ARAG Rechtsbijstand, namens Gravenkasteel 24, Gastel, brief d.d. 18-08-11, kenmerk RO2/2010062043-01/cbll (datum van ontvangst 02-09-11);
7. ARAG Rechtsbijstand, namens Maatschap Damen-De Laat aan de Vennenweg 15, Gastel, brief d.d. 02-09-11, kenmerk RO1/2010038851-03/mhoo (datum van ontvangst 02-09-11);
8. Gravenkasteel 30, Gastel, brief d.d. 31-08-11 (datum van ontvangst 05-09-11);
9. Gravenkasteel 22, brief d.d. 31-08-11 (datum van ontvangst 05-09-11);
10. Vennenweg 20, Gastel, brief d.d. 31-08-11 (datum van ontvangst 05-09-11);
11. Waterschap De Dommel, postbus 10.001, 5280DA Boxtel, brief d.d. 07-09-11, kenmerk Z4627 / U7640 (datum van ontvangst 07-09-11);
12. DAS, namens Gravenkasteel 14, Gastel, brief d.d. 07-09-11, kenmerk CHL.2.10.62915 (datum van ontvangst 07-09-11) en brief d.d. 20-09-11, kenmerk CHL.2.10.62915 (datum van ontvangst 20-09-11).

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk verklaard. In dit document zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

1. Bergfluit 10, Boxmeer

Samenvatting zienswijze

Inspreker geeft aan dat de tijdens de inspraakprocedure voorgestelde wijziging met betrekking tot de erf- en terreinafscheiding, niet is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, terwijl deze volgens het inspraakverslag wel is goedgekeurd.

Beantwoording zienswijze

Per abuis is het gemeentelijk standpunt niet juist verwoord in het inspraakverslag. De voorgestelde wijziging wordt namelijk niet wenselijk geacht voor hoekpercelen. 4.2.3.a luidt derhalve als volgt: *“bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.”*

De ingekomen reactie is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

n.v.t.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

2. Burghplein 19 Eindhoven

2.1 Samenvatting zienswijze

Inspreker geeft aan teleurgesteld te zijn in de gemeentelijke reactie op de door inspreker ingediende inspraakreactie en stelt de vraag waarop de gemeente baseert dat sociale cohesie niet relevant is en wie bepaalt wat landschappelijk verantwoord is.

2.1 Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft sociale cohesie dient te worden gesteld dat middels een bestemmingsplan alleen ruimtelijk relevante zaken geregeld kunnen en mogen worden. Sociale cohesie is geen ruimtelijk relevant aspect. Er kunnen via een bestemmingsplan dus geen eisen gesteld worden aan sociale cohesie. Uiteraard is er bij het opstellen van het (stedenbouwkundig) plan wel aandacht besteed aan de wijze waarop sociale cohesie tot stand kan worden gebracht. Zo is er in het plan voor gekozen om zowel mogelijkheden te bieden voor starters als voor ouderen, om op deze wijze een goede demografische mix te creëren. Daarnaast is bij de uitvoering van de openbare ruimte gekozen voor een landelijke stijl die aansluiting zoekt bij de omgeving en waarmee de dorpsrand wordt afgerond. Op deze wijze wordt de uitbreiding als onderdeel opgenomen in de reeds aanwezige bebouwing.

Voor wat betreft de vraag wie bepaalt wat landschappelijk verantwoord is, geldt dat de gemeente het bevoegd gezag is en dient te bepalen in hoeverre zij een landschappelijke inpassing verantwoord vindt. De landschappelijke inpassing van plannen heeft de laatste jaren steeds meer vorm gekregen, ook vanwege de eisen die de provincie hieraan stelt. Door voorafgaand aan de ontwikkeling, als onderdeel van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente een inpassingsplan op te stellen, wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de ontwikkeling ingepast zal worden in zijn omgeving. Hierdoor kan de hoogwaardige uitstraling, die onze gemeente toevertrouwd is, behouden blijven. Doordat hier sprake is van een verbeterde afronding van een kern, gelegen binnen het zoekgebied verstedelijk, met een hoogwaardig inpassingsplan als onderlegger, kan er hier gesproken worden over een verantwoorde landschappelijke inpassing.

2.2 Samenvatting zienswijze

Tevens geeft inspreker aan de indruk te hebben dat gekozen wordt voor de gemakkelijke weg door middel van het bouwen van een nieuwe wijk ineens in plaats van meer creatief om te gaan met bouwen zoals aangegeven in het beleidsdocument 'Visie Cranendonck 2009 - 2024'.

2.2 Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van het bouwen van een nieuwe "wijk" ineens, geldt dat de gemeente Cranendonck in het kader van de woningbouwbehoefte de "Beleidsvisie wonen 2006-2010" heeft vastgesteld. Hierin is voor Gastel een behoefte van circa 40 woningen tot 2010 opgenomen, waarvan de helft voor starters is bedoeld. In een doorkijk naar 2015 wordt gesproken van een behoefte van circa 70 woningen. In de beleidsvisie wordt aangegeven dat het voor de gemeente mogelijk is om sturend op te treden ten aanzien van een twintigtal woningen. Het gemeentebestuur wil uitvoering geven aan de Beleidsvisie en heeft daartoe getracht de alternatieve locatie aan de Heistraat aan te kopen. Ondanks verschillende pogingen is het niet tot verkrijging van de gronden gekomen. Het bouwplan op de locatie Vennenweg is gelegen in de nabijheid van de locatie aan de Heistraat en voorziet in de bouw van 28 woningen, vrije kavels, starters- en seniorenwoningen. Hiermee

wordt een eerste stap gezet in de uitvoering van de beleidsvisie en de behoefte van de kern Gastel. De gemeente heeft er hierbij bewust voor gekozen om het plan als één geheel te ontwikkelen. De kavels aan de Vennenweg worden in CPO verband ontwikkeld waarmee spreiding van risico door de bouwers, voornamelijk inwoners van Gastel, wordt bewerkstelligd. De gemeente heeft alternatieve locaties bekeken, maar voor diverse alternatieve locaties geldt dat deze niet geschikt zijn om het onderhavige initiatief op uit te voeren. Verspreide locaties zijn juist door de gespreide ligging niet geschikt om een CPO plan op te realiseren. Ook is het vanwege de gespreide eigendommen van locaties erg moeilijk om te sturen op behoefte van de kern Gastel. Deze sturing is er met voorliggend bouwplan en het daaraan gekoppelde bouwvolume wel. Hierbij dient tevens te worden aangetekend dat milieutechnisch gezien diverse locaties niet geschikt zijn in verband met geurcirkels van agrarische bedrijven. Er zijn binnen de kern Gastel kortom geen mogelijkheden om het gewenste initiatief als één geheel te realiseren.

De ingekomen reactie is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

n.v.t.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

3. Gravenkasteel 16, Gastel

3.1 Samenvatting zienswijze

Inspreker geeft aan dat de link naar het bestemmingsplan op de gemeentelijke website niet goed functioneerde en stelt dat het niet eenvoudig is om binnen de gestelde termijn te reageren op een plan dat niet voorhanden is.

3.1 Beantwoording zienswijze

De gemeente betreurt het feit dat door technische problemen het bestemmingsplan in digitale vorm niet direct raadpleegbaar is geweest. Middels het verlengen van de termijn van de ter inzage legging met één week is dit gecompenseerd. Het bestemmingsplan heeft verder gedurende de volledige termijn van de ter inzage legging analoog ter inzage gelegen op het gemeentekantoor, alwaar het voor éénieder raadpleegbaar is geweest. De stelling dat het plan niet voorhanden was, is derhalve niet correct.

Vanaf 23-07-2011 is het ontwerpplan raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl, waarmee het voldoet aan de wettelijke verplichting tot raadpleegbaarheid van een bestemmingsplan.

3.2 Plan de Vennenweg, zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Vennenweg, Gastel

3.2.1 Samenvatting zienswijze

Inspreker stelt vraagtekens bij de manier waarop het besluit ten aanzien van de locatie 'Vennenweg Gastel' genomen is en is van mening dat de gemeente normen als (ongeschreven) algemene rechtsbeginselen en meer specifiek uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet of onvoldoende in acht heeft genomen.

Inspreker is van mening dat de gemeentelijke reactie naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie onvoldoende ingaat op de opmerkingen en argumenten van de inspreker en dat een aantal argumenten niet worden weerlegd en dat de door de gemeente ingenomen standpunten onvoldoende of zelfs geheel niet worden gemotiveerd. De opmerkingen zijn daarom opnieuw opgenomen in een zienswijze in de vorm van het document 'Plan de Vennenweg, zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Vennenweg, Gastel'. Inspreker verzoekt om de besluitvorming deugdelijk te motiveren en het besluit omtrent het plan 'Vennenweg Gastel' te heroverwegen.

3.2.1 Beantwoording zienswijze

Het document 'Plan de Vennenweg, zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Vennenweg, Gastel', wordt onderstaand samengevat, waarbij per onderwerp eerst de opmerkingen van de inspreker worden weergegeven en vervolgens het gemeentelijke standpunt. In het kader van de overzichtelijkheid is in de onderstaande samenvatting en beantwoording middels vetgedrukte kopjes de hoofdstukindeling van het genoemde document aangehouden. Uit de onderstaande beantwoording blijkt dat normen als (ongeschreven) algemene rechtsbeginselen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur voldoende in acht zijn genomen. Hierbij geldt ook dat de gemeenteraad heeft ingestemd met het onderzoeken van de haalbaarheid van het project, waarbij in de projectopdracht is weergegeven welke eventuele risicofactoren aan het project verbonden zijn.

3.2.2 Stedenbouwkundig

3.2.2 Samenvatting zienswijze

a) Inbreiding versus uitbreiding: Insprekers geven aan dat in diverse beleidsdocumenten naar voren komt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Inspreker stelt dat de gemeente

in haar verslag van de inspraak en het vooroverleg niet toelicht waarom Gastel geen geschikte inbreidingslocatie heeft. Tevens wordt gesteld dat geen argumentatie wordt gegeven voor afwijking van de bestaande intenties voor de Heistraat en de keuze voor de Vennenweg, waarbij wordt verwezen naar de door inspreker aangereikte inbreidingslocaties.

- b) Inbreidingslocaties: Inspreker stelt dat er voldoende percelen aanwezig zijn om het plan verspreid over de kern middels inbreiding te realiseren en geeft tevens aan dat de situatie met betrekking tot de Heistraat gewijzigd is.
- c) Kapelgehucht met lintstructuur: Gesteld wordt dat sprake is van aantasting van het authentieke karakter van Gastel en dat de in het bestemmingsplan 'Kom Gastel' genoemde ruimtelijke uitgangspunten aangetast worden.
- d) Zicht: Inspreker geeft aan dat het doorzicht naar het achterliggende landschap, het uitzicht vanaf het Gravenkasteel, de uitstraling van het dorp, de beleefbaarheid en het open karakter van Gastel worden aangetast door de nieuwbouw. Aangegeven wordt dat de genoemde onderwerpen zijn opgenomen in het beleid en bij voorgaande procedures een argument waren om geen woningbouw toe te staan en voor het plan aan de Vennenweg daarentegen geen argument zijn.
- e) Infrastructuur: Aangegeven wordt dat de infrastructuur naar mening van de inspreker niet is ingericht op de 30 extra woningen. Zo wordt gesteld dat het riool onvoldoende vermogen heeft om het water te verwerken en dat de toegang vanaf het Gravenkasteel te smal is om tweerichtingsverkeer te laten plaatsvinden, waarbij inspreker van mening is dat de weg niet kan worden verbreed in verband met de aanwezige bebouwing nabij de straat. Verder wordt gesteld dat de toename van het weggebruik dient te worden onderzocht en of deze toename binnen de normen van de Wet geluidhinder valt.
- f) Tegenstrijdigheden: Inspreker stelt dat realisatie van het plan aan de Vennenweg in strijd is met het gemeentelijke beleid en stelt tevens dat de ruimte voor particuliere initiatieven met de uitvoering van het plan sterk wordt beperkt.

3.2.2 Beantwoording zienswijze

- a) Inbreiding versus uitbreiding: De gemeente bestrijdt de stelling dat de afwijking van de bestaande intenties voor de Heistraat niet wordt beargumenteerd. De gemeente heeft ervoor gekozen om het plan als één geheel te realiseren om redenen zoals reeds in de beantwoording van zienswijze 2 zijn omschreven. Voor de locatie aan de Heistraat geldt dat de gemeente tevergeefs heeft getracht deze locatie te verwerven. Voor een verdere onderbouwing van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de locatie aan de Heistraat wordt verder verwezen naar de reactie onder b 'inbreidingslocaties' en het kopje 'Alternatief'. Voor het onderhavige initiatief is geen alternatieve geschikte inbreidingslocatie aanwezig om het plan als één geheel binnen de kern Gastel te kunnen realiseren. Nu het verwerven van de gronden voorlopig van de baan is heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen op een alternatieve locatie woningbouw te realiseren. Dit om woningbouw in Gastel niet nodeloos te traineren. De gekozen locatie aan de Vennenweg is voor het onderhavige bouwplan uitermate geschikt. Wanneer gekozen wordt voor uitbreiding dan dient dit volgens de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 plaats te vinden binnen de 'zoekgebieden voor verstedelijking'. Het plangebied is gelegen binnen een als zodanig aangewezen gebied. Voorts geldt dat in casu sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), wat vanuit diverse beleidsstukken wordt gestimuleerd. De inspreker stelt correct dat inbreiding in eerste instantie boven uitbreiding gaat. Indien echter middels inbreiding of herstructurering een initiatief niet gerealiseerd kan worden, dan bestaat de mogelijkheid te kiezen voor

uitbreiding. Zoals reeds aangegeven bestaat voor het onderhavige initiatief geen geschikte alternatieve locatie.

- b) Inbreidingslocaties: De kavels aan de Vennenweg worden in CPO verband ontwikkeld waarmee spreiding van risico door de bouwers, voornamelijk inwoners van Gastel, wordt bewerkstelligd. De verspreide locaties die als alternatief worden aangereikt zijn juist door de gespreide ligging niet geschikt om een CPO plan op te realiseren. Ook is het vanwege de gespreide eigendommen van deze percelen moeilijk om te sturen op behoefte van de kern Gastel. Deze sturing is met het voorliggende bouwplan en het daaraan gekoppelde bouwvolume wel te verwezenlijken. Tevens dient te worden aangetekend dat milieutechnisch gezien diverse aangereikte locaties niet geschikt zijn in verband met geurcirkels van agrarische bedrijven. Het gemeentebestuur heeft in het verleden getracht de locatie aan de Heistraat aan te kopen. Ondanks verschillende pogingen is het niet tot verkrijging van de gronden gekomen.

Het bouwplan op de locatie Vennenweg is in de directe omgeving van de locatie aan de Heistraat gelegen en is op het moment dat de locatie aan de Heistraat onhaalbaar bleek, gekozen als alternatieve locatie. Dat op het moment dat de plannen voor de Vennenweg zich reeds in een vergevorderd stadium bevinden, de situatie met betrekking tot de Heistraat wijzigt, verandert niets aan het feit dat de gemeente reeds een zorgvuldige afweging heeft gemaakt bij haar keuze voor de locatie aan de Vennenweg. Aangezien de gemeente deze afweging reeds heeft gemaakt in het verleden en vanuit die uitkomst de planontwikkeling aan de Vennenweg in gang is gezet, is het niet meer wenselijk en financieel voor de gemeente niet haalbaar om een hernieuwde analyse uit te voeren, aangezien reeds diverse financiële verplichtingen zijn aangegaan door de initiatiefnemers. De gemeente betreurt het ten eerste dat de uitgangspunten inzake de locatie aan de Heistraat, nadat tevergeefs getracht is deze locatie te verwerven, nu zijn gewijzigd. Echter, in dit stadium is het niet meer wenselijk om deze afweging opnieuw te maken aangezien de planontwikkeling voor de locatie aan de Vennenweg reeds ver gevorderd is en ook ruimschoots voor de gewijzigde situatie met betrekking tot de Heistraat in gang is gezet en waarbij ook reeds diverse financiële verplichtingen zijn aangegaan door de initiatiefnemers. De reserveringsovereenkomsten met de CPO-ers zijn in december 2010 getekend,

- c) Kapelgehucht met lintstructuur: De toelichting van het bestemmingsplan 'Kom Gastel' geeft een stedenbouwkundige en ruimtelijke analyse van het dorp en haar omgeving. In de analyse wordt aangegeven dat Gastel in de twintigste eeuw langzaam is gegroeid, waardoor langs de uitvalswegen een lintstructuur is ontstaan. Deze lintstructuur wordt gekarakteriseerd door vrijstaande bebouwing op brede kavels langs de linten, met afwisselende oudere en nieuwe bebouwing. Met name aan het begin van de uitvalswegen is de oorspronkelijke bebouwing vermengd met bebouwing van nieuwe signatuur.

Naar aanleiding van bovenstaande geschetste ruimtelijke karakteristiek over de afronding van het dorp is te concluderen dat het voorliggend plan geen afbraak doet aan de Gastelse karakteristiek. Het plan versterkt deze door vermenging van bebouwing plaats te laten vinden. Door de wijze waarop het plan zal worden afgewerkt aan de zijde van de Vennenweg blijft de karakteristiek van vrijstaande bebouwing op brede kavels behouden, welke gevolgd wordt door een brede open ruimte. Er is dus geen sprake van aantasting van de lintbebouwing, aangezien de open ruimtes, gelegen tussen de (diversiteit aan) bebouwing blijft bestaan en de intensiteit van bebouwing afneemt, naarmate het lint verder het buitengebied in loopt.

Juist door geen intensivering van bebouwing (in aantallen als in dit bouwproject) rondom het Sint Cornelisplein toe te laten, blijven de kenmerken van het kapelgehucht onaangetast.

- d) Zicht: De zichtlocaties vanaf de Gravenkasteel op de projectlocatie aan de Vennenweg betreffen doorzichten door tuinen van woningen of door terreinen waarop wel een woonbestemming rust, maar welke op dit moment nog niet op die wijze in gebruik zijn. De doorzichten doorkruisen hierdoor woonbestemmingen, waardoor deze doorzichten niet kunnen worden veiliggesteld in de toekomst. Eigenaren kunnen besluiten een garage, berging, schutting, beukenhaag te plaatsen, waardoor de doorzichten kunnen wegvallen. Wanneer er op ruimtelijk gebied gesproken wordt over zichtlijnen, dienen deze zichtlijnen bestemmingsplan technisch ook grotendeels geen mogelijkheden te hebben voor bebouwing. Aangezien de Gravenkasteel zich kenmerkt door een gesloten rij van woonbestemmingen kan hier niet gesproken worden over te behouden zichtlocaties, aangezien dit niet is af te dwingen.

De beantwoording inzake eventuele aantasting van het karakter van het dorp Gastel en over de aantasting van het open karakter is reeds gegeven onder 3.2.1.sub c.

- e) Infrastructuur: Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, zal de infrastructuur na realisatie van het plan voldoende ingericht zijn ten behoeve van de nieuwe woningen. Zo blijkt uit de verkeersparagraaf dat er geen problemen te verwachten zijn met de afwikkeling van het verkeer en geldt dat de wegen de extra verkeersbewegingen zullen kunnen verwerken. Tevens zijn de toekomstige intensiteiten acceptabel voor dit type weg conform de richtlijnen van het CROW. Voor wat betreft de verbreding van de Vennenweg geldt dat deze vanaf het Gravenkasteel tot aan het einde van het bouwplan zal worden verbreed tot minimaal 4,60 meter. De weg ligt ook na verbreding volledig op gronden die in gemeentelijk eigendom zijn. Er is kortom voldoende ruimte voor de verbreding.

Voor wat betreft het riool geldt dat een gescheiden rioelstelsel wordt aangelegd, waarbij na realisatie het hemelwater volledig binnen het plangebied wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Dit zal dus niet leiden tot extra overlast voor het riool aan het Gravenkasteel. Voor wat betreft het afvalwater is tussen gemeente en ontwikkelaar overeengekomen: *“Het afvalwater van de woningen dient onder vrijverval afgevoerd te worden naar de bestaande gemengde riolering aan de Gravenkasteel. De DWA riolering dient met een diameter van minimaal 315 mm en een bodemverhang van bij voorkeur 1:250 te worden aangelegd en te worden aangesloten op het Gravenkasteel. De drukriolering in de Vennenweg dient te worden aangesloten op het DWA-riool. Tevens dienen enkele kolken in de Vennenweg te worden aangesloten.*

Omdat het afvalwater van de woningen wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering dient aandacht te worden besteed aan ontluchting van het rioelstelsel in verband met de waterdrukken die tijdens neerslag in het gemengde rioelstelsel kunnen optreden. Alle te bouwen woningen dienen te worden voorzien van ontspanningsleidingen zodat optredende luchtdrukverschillen in het rioelstelsel tijdens neerslag effectief kunnen worden vereffend en huisaansluitingen dienen aan de bovenkant van de riolering te worden aangesloten.”

Voor wat betreft de geluidstoename als gevolg van het aantal verkeersbewegingen is aanvullend bekeken wat de geluidstoename als gevolg van de toename van het aantal motorvoertuigen op de Gravenkasteel bedraagt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De weekdaggemiddelde groei bedraagt 262 motorvoertuigen per etmaal.

De geluidstoename als gevolg van de verkeerstoename bedraagt dan $10 \times \text{Log}(1620/1358) = 0,8$ dB. Deze waarde blijft ruim beneden de grenswaarde van 1,5 dB blijft die de Wet geluidhinder hanteert bij een wegconstructie. Er is kortom geen sprake van een onaanvaardbare geluidstoename als gevolg van de extra motorvoertuigenbewegingen die de ontwikkeling tot gevolg heeft.

- f) Tegenstrijdigheden: De gemeente bestrijdt niet dat de ontwikkeling van het plan aan de Vennenweg de ruimte voor particuliere initiatieven beperkt. Dit is een gevolg van de gemeentelijke keuze om het betreffende plan als één geheel te ontwikkelen en op die manier te kunnen sturen op de behoefte van de kern Gastel. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2, onder 2.2. Deze beantwoording geeft een duidelijk beeld van het gemeentelijk beleid en op welke wijze met dit project hier invulling aan gegeven is.

3.2.3 Marktontwikkeling

3.2.3. Samenvatting zienswijze

- a) In aanvulling op de reeds ingediende inspraakreacties (waarin ondermeer wordt aangegeven dat de afstemming tussen vraag en aanbod niet optimaal is en inbreidingslocaties voldoende ruimte bieden) en de beantwoording van de inspraakreacties door de gemeente, wordt door inspreker aangegeven dat kopers van percelen geen bouwplicht hebben en dat een groot deel van de huidige kopers de aanschaf van een perceel als beleggingsobject zien.
- b) Op basis van de door de inspreker uitgevoerde berekeningen wordt gesteld dat er sprake is van bouwen voor leegstand en er wordt verzocht een inschatting te maken van de bevolkingsontwikkeling van de gemeente, het huidige woningaanbod en de voorgenomen plannen, om zodoende een beeld te krijgen van de toekomstige Cranendonckse bevolking en de woningbehoefte. Het wordt als teleurstellend ervaren dat geen reactie wordt gegeven op de door inspreker uitgevoerde berekeningen.

3.2.3. Beantwoording zienswijze

- a) Middels een bestemmingsplan is het niet mogelijk om een bouwplicht op te leggen. Zowel de gemeente, als de ontwikkelaar hebben er ook niet voor gekozen om deze bouwplicht via privaatrechtelijke wegen vast te leggen. Gekeken naar de wijze waarop dit project tot stand is gekomen, lijkt hier ook geen aanleiding toe te zijn. Het project is een initiatief van IDOP, waarbij BAM als risicodragende partij is aangeschoven voor de verwerving van de grond en de aanleg van de infra. Voor 15 van de 17 bouwkvavels zijn reserveringsovereenkomsten gesloten; de 10 projectwoningen zijn ontworpen met een groep van 4 gegadigden.
- Tussen de gemeente en BAM is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat uiterlijk 2 jaar na de eerste levering van een bouwperceel de infra gereed moet zijn.
- b) Voor wat betreft de door inspreker opgestelde berekeningen geldt dat de gemeente het op prijs stelt dat vanuit de omwonenden wordt meegedacht. De gemeente Cranendonck heeft in het kader van de woningbouwbehoefte de "Beleidsvisie wonen 2006-2010" vastgesteld. Hierin is voor Gastel een behoefte van circa 40 woningen tot 2010 opgenomen, waarvan de helft voor starters, en in een doorkijk naar 2015 wordt gesproken van een behoefte van circa 70 woningen. In de beleidsvisie wordt aangegeven dat het voor de gemeente mogelijk is om sturend op te treden ten aanzien van een twintigtal woningen.
- Het gemeentebestuur wil uitvoering geven aan de Beleidsvisie en dat wordt gedaan middels het plan voor de locatie aan de Vennenweg dat voorziet in de bouw van 28 woningen, bestaande uit vrije kvavels, starters- en seniorenwoningen. Hiermee wordt

een eerste stap gezet in de uitvoering van de beleidsvisie en de behoefte van de kern Gastel. Met het initiatief wordt daarnaast enerzijds voldaan aan de vraag naar bouwkavels en anderzijds aan de vraag naar starters cq. levensloopbestendige woningen. Doordat sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap kan gesteld worden dat er sprake is van een afstemming op de bestaande behoefte. Naar verwachting is er dan ook geen sprake van bouwen voor leegstand.

3.2.4 Natuur en ecologische waarden

3.2.4 Samenvatting zienswijze

- a) Archeologische waarden: Inspreker geeft aan dat binnen het plangebied en omgeving sprake is van een rijk bodemarchief.
- b) Bolle akker: Zoals reeds in de inspraakreactie aangegeven, geeft inspreker aan dat het plangebied in de ‘Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck’ is aangeduid als een bolle akker, welke een cultuurhistorische en landschappelijke waarde vertegenwoordigt. In reactie hierop is door de gemeente in haar reactie aangegeven dat de Visie bebouwingsconcentraties geen vastgesteld beleid betreft en dat in het bestemmingsplan Buitengebied, dat van recentere datum is, geen sprake is van een bolle akker. Inspreker verzoekt de gemeente de rechts(on)geldigheid van de betreffende documenten aan te tonen en is van mening dat de gemeente gepubliceerd beleid niet zomaar terzijde kan schuiven zonder dat dit is ingetrokken.
- c) Bos, flora & fauna: In reactie op de ingediende inspraakreactie en de beantwoording daarvan door de gemeente, wordt dank geuit voor de uitgewerkte maatregelen ten aanzien van de Steenuilen. Verder wordt aangegeven dat de gemeente in haar beantwoording van de inspraakreactie aangeeft dat het plangebied niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een Natura 2000 gebied. Verzocht wordt dit te beargumenteren.

3.2.4 Beantwoording zienswijze

- a) Archeologische waarden: Middels de uitgevoerde archeologische onderzoeken is gebleken dat binnen het plangebied naar alle waarschijnlijkheid geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.
- b) Bolle akker: Voor wat betreft het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Cranendonck geldt dat deze door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 december 2009 en in werking is getreden op 25 maart 2010. Het bestemmingsplan is daarmee rechtsgeldig. Het plangebied heeft in het genoemde bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch (A)” (artikel 3 van de planregels) en geen verdere aanduidingen. In artikel 3.1 onder d. van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. In artikel 3.2.6 wordt deze bestemming nader gedetailleerd, waarbij de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - open akkercomplex” wordt uitgelegd. Hieruit komt voort dat het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden enkel geldend is voor gronden die voorzien zijn met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - open akkercomplex”. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor behoud van de openheid en /of het reliëf van de open en bolle akkers. De aanduiding (sa-0a) is niet opgenomen voor het plangebied. Uit de toelichting behorende bij het betreffende bestemmingsplan blijkt niet dat het hier om een te beschermen gebied gaat. Als er wel sprake is van een bolle akker dan is deze op basis van het geldende bestemmingsplan niet waardevol genoeg geacht om voor strikte bescherming in aanmerking te komen.
Voor wat betreft de ‘concept Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck’ geldt dat er geen sprake is van een vastgesteld beleidsdocument. Van het intrekken van niet

vastgesteld beleid kan geen sprake zijn. De ter inzage legging van de conceptvisie in 2007 was ten behoeve van de inspraak. Aan conceptbeleidsstukken kunnen geen rechten worden ontleend. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het document en gewijzigd provinciaal en gemeentelijk beleid is het conceptbeleidsstuk nagenoeg geheel herzien en dit zal nogmaals als concept ter inzage worden gelegd. Ook hier geldt weer dat de ter inzage legging geen rechten verschaft. Rechten kunnen enkel ontleend worden aan door de raad vastgesteld beleidsdocumenten. Maar ook bij door de raad vastgestelde beleidsdocumenten geldt dat op basis van voorschrijdend inzicht en andere factoren in sommige gevallen kan worden afgeweken van bepaalde uitgangspunten die in beleidsdocumenten zijn opgenomen.

- c) Bos, flora & fauna: Middels de effectenindicator van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, kan worden achterhaald tot welke storende factoren een activiteit (project of handeling) en plannen kunnen leiden. Voor de beide Natura2000-gebieden geldt dat woningbouw kan leiden tot oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. De afstand van het plangebied tot het ten oosten gelegen Natura2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringelven' bedraagt meer dan 4 kilometer. De afstand tot het ten noordwesten gelegen Natura2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & de Plateaux', bedraagt vanaf de rand van het plangebied meer dan 750 meter. Gezien de afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat 'slechts' sprake is van woningbouw en niet van bijvoorbeeld bedrijvigheid, kan in alle redelijkheid worden gesteld dat het plangebied niet binnen de directe invloedssfeer van de genoemde gebieden valt, dat de ontwikkeling geen van bovengenoemde storende factoren voor de Natura2000-gebieden tot gevolg zal hebben en dat de ontwikkeling dus geen gevolgen zal hebben voor de genoemde Natura2000-gebieden en de daarbinnen aanwezige waarden.

3.2.5 Alternatief

3.2.5 Samenvatting zienswijze

Inspreker geeft aan dat de gemeente in haar standpunt ten aanzien van de inspraakreacties verwijst naar de Beleidsvisie wonen 2006-2010 terwijl inspreker in de veronderstelling is dat deze visie gezien de jaartallen niet meer geldig is. Tevens geeft inspreker aan dat de gemeentelijke website inzicht geeft in een opdracht voor een nieuwe beleidsvisie, die in maart 2011 gereed zou zijn. Inspreker geeft aan beide documenten via de gemeentelijke website niet te hebben kunnen achterhalen en is van mening dat van een gemeente verwacht mag worden dat zij beleidsbesluiten publiceren.

Verder geeft inspreker aan dat de situatie rondom de Heistraat gewijzigd is en dat inspreker de gemeente hiervan in kennis heeft gesteld. Door de gemeente is als argument gegeven dat het perceel aan de Heistraat geen alternatief is aangezien het plan voor de Vennenweg zich reeds in een vergevorderd stadium begeeft. Inspreker betreurt het dat de gemeente niet ingaat op het verzoek het alternatief opnieuw te onderzoeken en is van mening dat het bouwplan voor de Vennenweg zich nog in de voorbereide fase begeeft en dat de gemeente door het niet ingaan op het verzoek het alternatief opnieuw te onderzoeken niet voldoet aan het principe van een deugdelijke besluitvorming, als uitvloeisel van het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.2.4 Beantwoording zienswijze

De gemeente Cranendonck heeft in het kader van de woningbouwbehoefte de "Beleidsvisie wonen 2006-2010" vastgesteld. Hierin is voor Gastel een behoefte van circa 40 woningen

tot 2010 opgenomen, waarvan de helft voor starters, en in een doorkijk naar 2015 wordt gesproken van een behoefte van circa 70 woningen. In de beleidsvisie wordt aangegeven dat het voor de gemeente mogelijk is om sturend op te treden ten aanzien van een twintigtal woningen. Het feit dat een doorkijk wordt gegeven naar 2015 geeft al aan dat dit niet inhoudt dat het beleidsdocument na 2010 niet meer geldig is. De visie blijft geldig totdat deze door een nieuwe vastgestelde visie wordt opgevolgd. Er wordt op dit moment een nieuwe woonvisie opgesteld. Echter aangezien deze visie nog geen status heeft, kan hier ook nog niet aan worden getoetst.

Het gemeentebestuur wil uitvoering geven aan de Beleidsvisie en heeft daartoe getracht de locatie aan de Heistraat aan te kopen. Ondanks verschillende pogingen is het niet tot verkrijging van de gronden gekomen. Het bouwplan op de locatie Vennenweg is gelegen in de directe omgeving van de locatie aan de Heistraat en voorziet in de bouw van 28 woningen, vrije kavels, starters- en seniorenwoningen. Hiermee wordt een eerste stap gezet in de uitvoering van de beleidsvisie en de behoefte van de kern Gastel. Dat op het moment dat de plannen voor de Vennenweg zich reeds in een vergevorderd stadium bevinden, de situatie met betrekking tot de Heistraat wijzigt, verandert niks aan het feit dat de gemeente reeds een zorgvuldige afweging heeft gemaakt bij haar keuze voor de locatie aan de Vennenweg. Aangezien de gemeente de afweging heeft gemaakt, nadat tevergeefs getracht is de locatie aan de Heistraat te verwerven, is het niet meer wenselijk om deze afweging opnieuw te maken op het moment dat de planontwikkeling voor de locatie aan de Vennenweg zich reeds in een ver gevorderd stadium bevindt en ook ruimschoots voor de gewijzigde situatie met betrekking tot de Heistraat in gang is gezet. Hierbij zijn ook reeds diverse financiële verplichtingen aangegaan door de initiatiefnemers en er zijn door de toekomstige bewoners bij Notaris Veugen te Weert aanbetalen gedaan bij het tekenen van de reserveringsovereenkomsten.

De door insprekers genoemde alternatieve locaties binnen de kern Gastel zijn niet geschikt om het onderhavige initiatief als één geheel op uit te voeren. De kavels aan de Vennenweg worden namelijk in CPO verband ontwikkeld waarmee spreiding van risico door de bouwers, voornamelijk inwoners van Gastel, wordt bewerkstelligd. De verspreide locaties die als alternatief worden aangereikt zijn juist door de gespreide ligging en de veelal beperkte omvang niet geschikt om een dergelijk CPO plan op te realiseren. Ook is het vanwege de gespreide eigendommen van de locaties erg moeilijk om te sturen op behoefte van de kern Gastel. Deze sturing is er via het voorliggende bouwplan en het daaraan gekoppelde bouwvolume wel. Hierbij dient tevens te worden aangetekend dat milieutechnisch gezien diverse aangereikte locaties niet geschikt zijn in verband met geurcirkels van agrarische bedrijven.

Er zijn binnen de kern Gastel kortom geen alternatieve mogelijkheden om het gewenste initiatief als één geheel te realiseren.

3.2.6 Planschade

3.2.6 Samenvatting zienswijze

Inspreker geeft een beschrijving van planschade en de factoren die kunnen leiden tot planschade.

3.2.6 Beantwoording zienswijze

Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

4. Gravenkasteel 18, Gastel

Samenvatting zienswijze

Voor wat betreft de inhoud van de opmerkingen van de inspreker wordt verwezen naar de opmerkingen zoals verwoord in de samenvatting van zienswijze 3.

Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerkingen van de inspreker, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in de beantwoording van zienswijze 3.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

5. Gravenkasteel 28, Gastel

Samenvatting zienswijze

Voor wat betreft de inhoud van de opmerkingen van de inspreker wordt verwezen naar de opmerkingen zoals verwoord in de samenvatting van zienswijze 3.

Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerkingen van de inspreker, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in de beantwoording van zienswijze 3.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

6. ARAG Rechtsbijstand namens Gravenkasteel 24

6.1 Samenvatting zienswijze

De zienswijze van omwonenden 'Plan de Vennenweg' dient als ingediend te worden beschouwd. Voor wat betreft de inhoud van de opmerkingen van de inspreker wordt verwezen naar de opmerkingen zoals verwoord in de samenvatting van zienswijze 3.

6.1 Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerkingen van de inspreker, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in de beantwoording van zienswijze 3.

6.2 Samenvatting zienswijze

Inspreker stelt dat het plan in strijd is met het gemeentelijk en provinciaal beleid en dat onvoldoende gemotiveerd wordt afgeweken van het gemeentelijk beleid. Hierbij wordt ondermeer verwezen naar de ligging op een bolle akker, de aantasting van de lintstructuur en mogelijke alternatieve inbreidingslocaties. Voor wat betreft het provinciaal beleid wordt gesteld dat het plan in strijd is met de Verordening Ruimte en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Uit het provinciaal beleid blijkt dat inbreiding boven uitbreiding gaat en nergens uit het bestemmingsplan blijkt dat compenserende maatregelen conform de voorwaarden zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, zijn, cq. worden getroffen.

6.2 Beantwoording zienswijze

Zoals reeds beargumenteerd onder de beantwoording van zienswijze 3 onder het kopje 'Natuur en ecologische waarden', is het plangebied in het recente bestemmingsplan 'Buitengebied' niet specifiek beschermd als bolle akker en dus niet waardevol genoeg geacht om voor strikte bescherming in aanmerking te komen. Verder geldt dat de door inspreker genoemde "Visie woningbouwconcentraties Cranendonck" nooit is vastgesteld. Voor de locatiekeuze van de Vennenweg en bijvoorbeeld niet de Heistraat, wordt eveneens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.

Voor wat betreft het provinciaal beleid geldt inderdaad dat in principe inbreiding boven uitbreiding gaat. Indien echter (zoals in het inspraakverslag en ook onder de beantwoording van zienswijze 3 reeds is beargumenteerd) geen alternatieve locaties voorhanden zijn om het plan als één geheel te realiseren, dan kan een gemeente ervoor kiezen om uitbreiding te laten plaatsvinden binnen een door de provincie aangewezen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', waar het plangebied deel van uitmaakt.

Voor wat betreft de compensatie geldt dat de gemeente bestrijdt dat nergens uit het bestemmingsplan blijkt dat compenserende maatregelen conform de voorwaarden van de Verordening Ruimte zijn opgenomen. In paragraaf 5.1 van de toelichting is namelijk het volgende omschreven: "Zoals in zowel de Verordening Ruimte als in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap is aangegeven, kiezen gemeenten hun eigen methode om uitvoering te geven aan voorwaarden zoals deze genoemd zijn in de Verordening Ruimte. De ontwikkelaar en de gemeente Cranendonck hebben in overleg bepaald dat compensatie voor het feit dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling buiten 'bestaand stedelijk gebied', te weten binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', op de volgende wijze wordt vormgegeven:

1. Basisinspanning: op basis van reële uitgifteprijs van de kavels: $(12.225 \text{ m}^2 \times \text{€ } 215,-) \times 1\% = \text{€ } 26.283,75$;
2. Extra inspanning: financiële compensatie openbaar gebied $(2.585 \text{ m}^2 \times \text{€ } 5,00) = \text{€ } 12.925,00$;

3. Surplus: aanleg van groene hagen ten behoeve van de erfafscheidingen en de aanplant van hoogstam fruitbomen.

De extra inspanning is bedoeld voor ondermeer de versterking van de leefgebieden van de steenuil, zoals omschreven in het mitigatieplan (zie paragraaf 4.11 van de toelichting).”

Met de bovenstaande tekst in de toelichting is voorzien in een deugdelijke beschrijving van de in het kader van het bestemmingsplan ‘Vennenweg Gastel’ overeengekomen compenserende maatregelen, conform de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. Het plan past kortom binnen het provinciaal beleid.

Inzake de verwachte aantasting van de lintstructuur wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.2.1 sub. C.

6.3 Samenvatting zienswijze

Inspreker stelt dat op basis van de Visie bebouwingsconcentraties het plangebied ligt op de zichtlijn naar het buitengebied en dat deze zichtlijn wordt aangetast.

6.3 Beantwoording zienswijze

Voor de zichtlijnen naar het buitengebied geldt dat de zichtlijn waarover gesproken wordt in de niet vastgestelde Visie bebouwingsconcentraties, het een zichtlijn vanaf de Vennenweg verder het open buitengebied in betreft. Deze zichtlijn blijft behouden. Zichtlijnen zijn lijnen vanaf een bepaald punt / straat naar de omgeving toe. Vanaf Gravenkasteel, ter plaatse een vrijwel dichtbebouwde straat, is er geen zichtlijn het buitengebied in. Het feit dat de woningbouw plaatsvindt achter de achtertuinen van de woningen aan het Gravenkasteel heeft geen grote invloed op de aanwezige zichtlijn vanaf de Vennenweg. Er is wel vermindering van uitzicht vanuit de achtertuinen. In Nederland bestaat er echter geen recht op uitzicht.

Inzake de vermeende aantasting van zichtlijnen door de ontwikkeling aan de Vennenweg, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.2.1 sub d.

6.4 Samenvatting zienswijze

Opgemerkt wordt dat indien het bestemmingsplan zijn doorgang vindt, dat rekening dient te worden gehouden met het feit dat er geen bouwwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen.

6.4 Beantwoording zienswijze

De gemeente zal erop toezien dat er inderdaad zoals inspreker correct stelt geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen.

6.5 Samenvatting zienswijze

Inspreker is van mening dat er sprake zal zijn van een vermindering van uitzicht en schaduwwerking en dat het belang van de inspreker dient te worden meegewogen.

6.5 Beantwoording zienswijze

Zoals inspreker correct aangeeft is er geen recht op uitzicht. Voor wat betreft de schaduwwerking, kan gesteld worden dat de nieuw te bouwen woningen op voldoende afstand komen te staan van de bestaande woningen, waarmee van onacceptabele schaduwwerking geen sprake zal zijn. Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp zijn de belangen van de omwonenden dan ook meegewogen.

6.6 Samenvatting zienswijze

Gesteld wordt dat de reeds bestaande wateroverlast na een hevige regenbui door de ontwikkeling van het plangebied zal toenemen en de suggestie wordt gedaan de Wadi aan de oostzijde te plaatsen.

6.6 Beantwoording zienswijze

Het uitgangspunt is dat een nieuw bouwplan geen overlast mag veroorzaken voor percelen van derden. Er is daarom een infiltratieonderzoek uitgevoerd en op grond van de meetresultaten is geconcludeerd dat de ondergrond geschikt is voor het infiltreren van regenwater. Bij alle woningen zullen op eigen terrein toereikende infiltratievoorzieningen worden aangelegd, zodat geen overlast ontstaat voor aangrenzende percelen.

Dat de wadi aan de westzijde van het plangebied is gesitueerd komt mede voort uit het feit dat aan die zijde middels een groenstrook een landschappelijk verantwoorde overgang naar het buitengebied wordt gecreëerd. Het wordt dan ook niet wenselijk geacht om de wadi aan de westzijde te plaatsen.

6.7 Samenvatting zienswijze

Inspreker stelt dat onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar alternatieve locaties en verzocht wordt hiernaar onderzoek te verrichten. Hierbij wordt verwezen naar de door insprekers aangereikte alternatieve locaties en tevens wordt verwezen naar de gewijzigde situatie met betrekking tot de Heistraat.

6.7 Beantwoording zienswijze

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van alternatieve locaties en de gewijzigde situatie met betrekking tot de Heistraat wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3.

6.8 Samenvatting zienswijze

Inspreker stelt dat voor tuincentra volgens de VNG-brochure een richtafstand geldt van 30 meter voor geluid in plaats van de 50 meter die in de toelichting is genoemd. Verder wordt gesteld dat het tuincentrum op ongeveer 6 meter van het plangebied verwijderd is.

6.8 Beantwoording zienswijze

Inspreker stelt correct dat voor tuincentra een richtafstand van 30 meter voor geluid geldt. In casu is echter sprake van een tuincentrum annex hoveniersbedrijf. In dergelijke gevallen dient uitgegaan te worden van de zwaarste categorie/richtafstand. Voor hoveniersbedrijven met een omvang van minder dan 500 m² bedrijfsoppervlak geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid (categorie 2). Voor hoveniersbedrijven van meer dan 500 m² bedrijfsoppervlak geldt een richtafstand van 50 meter voor geluid (categorie 3.1). Aangezien het bedrijfsperceel groter is dan de genoemde 500 m² en aangezien sprake is van een tuincentrum annex hoveniersbedrijf, is uitgegaan van een richtafstand van 50 meter. Voor wat betreft de afstand ten opzichte van het plangebied geldt dat tuincentra binnen categorie 2 bedrijven vallen die algemeen aanvaardbaar worden geacht binnen een woongebied. Voor zowel het tuincentrum als het hoveniersbedrijf (dat onder categorie 3.1 valt, geldt dat er in casu reeds woningen dichterbij zijn gelegen die als maatgevend gezien kunnen worden, waarmee de nieuwe woningen het bedrijf dus niet in haar functioneren zullen belemmeren. De ligging ten opzichte van het genoemde bedrijf op circa 15 meter afstand, vormt kortom geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.9 Samenvatting zienswijze

De vrees wordt geuit voor geluidhinder als gevolg van een toename van de bebouwing alsmede de verkeersintensiteit. Tevens wordt aangegeven dat men bij de verbreding van de Vennenweg wordt beperkt door de perceelsgrenzen, hetgeen ertoe zal leiden dat - na aanpassing van de infrastructuur - de breedte van de weg nog niet voldoende zal zijn.

6.10 Beantwoording zienswijze

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan en meer specifiek de verkeersparagraaf blijkt, zal geen sprake zijn van onacceptabele verkeersintensiteiten.

Voor wat betreft de verbreding van de Vennenweg geldt dat deze vanaf het Gravenkasteel tot aan het einde van het bouwplan zal worden verbreed tot minimaal 4,60 meter. De weg ligt ook na verbreding volledig op gronden die in gemeentelijk eigendom zijn. Er is kortom voldoende ruimte voor de verbreding.

In het kader van de opmerking ten aanzien van de vrees voor een toename van geluidhinder, is voor de volledigheid aanvullend bekeken wat de geluidstoename op de woningen aan het Gravenkasteel bedraagt als gevolg van de toename van het aantal motorvoertuigen door de voorgenomen ontwikkeling. De wekdaggemiddelde groei bedraagt 262 motorvoertuigen per etmaal. De geluidstoename als gevolg van de verkeerstoename bedraagt dan $10 \times \text{Log}(1620/1358) = 0,8$ dB. Deze waarde blijft ruim beneden de grenswaarde van 1,5 dB die de Wet geluidhinder hanteert bij een wegreconstructie. Er is kortom geen sprake van een onaanvaardbare geluidstoename als gevolg van de extra motorvoertuigenbewegingen die de ontwikkeling tot gevolg heeft.

Voor geluidsoverlast als gevolg van de woningen, geldt dat woningen geen milieubelastende functie vormen en ten opzichte van elkaar dan ook niet belemmerend werken.

6.11 Samenvatting zienswijze

Inspreker geeft aan te vrezen voor een vermindering van waarde van hun onroerende zaak en geeft aan indien noodzakelijk planschade te zullen vorderen.

6.11 Beantwoording zienswijze

Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

6.12 Samenvatting zienswijze

Op basis van de zienswijze wordt verzocht over te gaan tot intrekking van het ontwerpbestemmingsplan, althans subsidiair tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan conform de ingediende zienswijze.

6.12 Beantwoording zienswijze

Aan dit verzoek zal de gemeente niet voldoen aangezien zij van mening is dat het plan voldoende onderbouwd en beargumenteerd is.

6.13 Samenvatting zienswijze

In het document 'Een aanvulling op zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vennenweg Gastel', stelt inspreker dat inbreiding mogelijk is, dat de kosten voor het plan bij de voorgestelde inbreidingslocaties lager zullen uitvallen in verband met de reeds aanwezige infrastructuur en dat de verkeersontsluiting geregeld kan worden door verspreid woonlocaties toe te staan. Op gemeentelijke reactie dat men het plan als één geheel wil realiseren stelt de inspreker dat de beweegredenen hiertoe nergens zijn beschreven.

Verder wordt beargumenteerd dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat met de voorgestelde locaties slechts minimale uitbreiding noodzakelijk is. Tot slot wordt aangegeven dat niet alle woningen besproken zijn en dat realisatie ook in verschillende fasen doorlopen kan worden waarmee het jaren kan duren voordat alle percelen bebouwd zijn. Het bestemmingsplan stelt immers geen limiet voor de tijd waarin met bouwen moet worden begonnen en ook geen limiet voor de duur van de bouwwerkzaamheden.

6.13 Beantwoording zienswijze

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de voorgestelde inbreidingslocaties, de stelling dat inbreiding voor uitbreiding gaat en de keuze om het plan als één geheel te realiseren, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt onder de beantwoording van zienswijze 3.

Daarnaast is het middels een bestemmingsplan niet mogelijk om een bouwplicht op te leggen. Zowel de gemeente, als de ontwikkelaar hebben er ook niet voor gekozen om deze bouwplicht via privaatrechtelijke wegen vast te leggen. Gekeken naar de wijze waarop dit project tot stand is gekomen, lijkt hier ook geen aanleiding toe te zijn. Het project is een initiatief van IDOP, waarbij BAM als risicodragende partij is aangeschoven voor de verwerving van de grond en de aanleg van de infra. Voor 15 van de 17 bouwkavels zijn reserveringsovereenkomsten gesloten; de 10 projectwoningen zijn ontworpen met een groep van 4 gegadigden.

Tussen de gemeente en BAM is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat uiterlijk 2 jaar na de eerste levering van een bouwperceel de infra gereed moet zijn.

6.14 Samenvatting zienswijze

Ten aanzien van het bouwplan aan de Vennenweg wordt aangegeven dat in het Integraal Dorps Ontwikkelingsplan de wens is geuit maximaal 5 nieuwe woningen per jaar toe te staan. Ten aanzien van het gemeentelijk standpunt dat wensen in het IDOP verslag geen bindend karakter hebben stelt inspreker dat de gemeente zich niet houdt aan het citaat *“Het dorpsontwikkelingsprogramma geeft een aanzet om tot concrete doelstellingen en projecten te komen. Op basis hiervan kan het gemeentebestuur zijn afweging maken over zijn steun aan (delen van) het IDOP.”*

6.14 Beantwoording zienswijze

Wensen die in een Dorps Ontwikkelingsplan zijn opgenomen hebben geen verplichtend karakter, wat niet wegneemt dat waar mogelijk getracht zal worden om in lijn hiermee te handelen. Dit houdt dus tevens in dat de gemeente bij bepaalde projecten of bij bepaalde omstandigheden een afweging kan maken die afwijkt van hetgeen in het IDOP is opgenomen.

De laatste jaren is het streven naar de ontwikkeling van 5 woningen voor de kern Gastel niet behaald, waardoor de ontwikkeling van het plan ‘Vennenweg’ ook als inhaalslag kan worden gezien.

6.15 Samenvatting zienswijze

Inspreker uit de vrees dat als gevolg van klachten van toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woningen, het houden van hobbydieren niet meer mogelijk zal zijn. Naar aanleiding van de gemeentelijk reactie dat het houden van dieren ruimtelijk niet relevant is, stelt inspreker dat de situatie wijzigt aangezien er nu sprake is van het houden van dieren ‘aan de rand van een stedelijk gebied’ terwijl dit in de toekomst wijzigt in ‘binnen stedelijk gebied’. Tevens wordt aangegeven dat de normen voor het houden van dieren,

binnen een stedelijk gebied, aan verandering onderhevig zijn en niet eenduidig zijn vastgelegd.

6.15 Beantwoording zienswijze

Zoals reeds in het inspraakverslag is opgemerkt, is het houden van dieren niet ruimtelijk relevant. Voorts dient te worden opgemerkt dat hiervoor dezelfde normen blijven gelden als nu reeds gelden, waarbij vanzelfsprekend geldt dat indien de algemene regelgeving hieromtrent wijzigt, deze ook zal wijzigen voor de inspreker. Verder geldt dat de normen zoals deze gelden ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen hetzelfde zijn als de normen ten aanzien van de reeds bestaande naastgelegen woningen. In die zin vinden er dus geen wijzigingen plaats.

6.16 Samenvatting zienswijze

Ten aanzien van de wadi wordt aanbevolen deze in het lage gedeelte van het plangebied te realiseren aangezien de inspreker vreest voor wateroverlast. Naar aanleiding van de gemeentelijke beantwoording van de inspraakreactie dat er geen grote hoogteverschillen aanwezig zijn die het functioneren van de wadi belemmeren, stelt inspreker dat het hoogteverschil 1 meter bedraagt.

6.16 Beantwoording zienswijze

De gemeente bestrijdt niet dat er hoogteverschillen aanwezig zijn, wel wordt bestreden dat er hoogteverschillen aanwezig zijn die het functioneren van de wadi belemmeren. Ten behoeve van de wadi zijn berekeningen uitgevoerd en daaruit is gebleken dat er sprake is van een functionele wadi.

6.17 Samenvatting zienswijze

Inspreker stelt dat een nieuwbouwproject in Gastel bedoeld is om te voorzien in de woningbehoefte van de plaatselijke bevolking en is van mening dat het plan voor de Vennenweg zijn doel voorbij schiet aangezien er (via internet) geadverteerd wordt om alsnog meerdere kopers te vinden en er aldus extra aanbod wordt gecreëerd, voor mensen die geen directe woningbehoefte hebben. Inspreker is van mening dat maatwerk geleverd zou moeten worden voor degenen die ingaan op nieuwbouw vanwege woningbehoefte en dat dit dan middels inbreiding plaats zou kunnen vinden. Verzocht wordt nauwlettend te monitoren of alle inschrijvingen voldoen aan woningbehoefte en dat degenen die inschrijven voor nieuwbouw in Gastel inderdaad voldoen aan het criterium migratie saldo nul (woonachtig in Gastel).

6.17 Beantwoording zienswijze

Het is middels een bestemmingsplan niet mogelijk en overigens ook niet ruimtelijk relevant om de door inspreker genoemde kwalitatieve eisen te stellen aan potentiële kopers van percelen of woningen.

6.18 Samenvatting zienswijze

Samenvattend is inspreker van mening dat de ingediende inspraakreactie in de vorm van het document 'Een aanvulling op de zienswijze van belanghebbenden' in het inspraakverslag niet met gegronde argumenten en feiten is weerlegd. Verzocht wordt nogmaals de opmerkingen te onderzoeken en te voorzien van gegronde argumenten en feiten. Aangegeven wordt dat men niet kan instemmen met het bestemmingsplan Vennenweg Gastel en verzocht wordt een alternatief plan (als inbreiding) te creëren voor

degenen die werkelijk ingeschreven staan vanwege woningbehoefte en tevens wordt verzocht een limiet te verbinden aan de tijd waarbinnen de bouw gereed moet zijn.

6.18 Beantwoording zienswijze

De gemeente is van mening dat in de toelichting en de nadere onderbouwing zoals deze is opgenomen in dit zienswijzenverslag voldoende gegronde argumenten en feiten zijn weergegeven waarmee de voorgenomen ontwikkeling afdoende is onderbouwd. Op het voorstel om een alternatief plan te creëren wordt dan ook niet ingegaan.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.

De zienswijze heeft verder geleid tot een tekstuele aanpassing in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij nader is ingegaan op de richtafstanden van het genoemde tuincentrum annex hoveniersbedrijf en de ligging ten opzichte van de te realiseren woningen.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

7. ARAG Rechtsbijstand, namens Maatschap Damen-De Laat aan de Vennenweg 15, Gastel

Samenvatting zienswijze

Inspreker merkt op dat een nieuwe nestkast voor de Steenuil is gesitueerd op het perceel van de inspreker. Inspreker heeft geen bezwaar tegen de plaatsing van de nestkast, op voorwaarde dat dit niet tot een belemmering van de uitoefening van haar bedrijfsactiviteit leidt en verzoekt de gemeente om te bevestigen dat de plaatsing van de nieuwe nestkast niet tot nadelige gevolgen voor haar bedrijfsactiviteit leidt. Indien dit niet mogelijk is, maakt de inspreker bezwaar tegen de voornoemde plaatsing.

Beantwoording zienswijze

Het bedrijf aan de Vennenweg 15 te Gastel ligt binnen 300 meter van een bestaande steenuilkast. Dit valt binnen het leefgebied van aanwezige steenuilen. Met de steenuilwerkgroep Cranendonck zijn enkele plaatsen besproken om nieuwe nestkasten voor de steenuil op te hangen. Gekozen is om de kast te plaatsen in de groenstrook die eigendom is van Staatsbosbeheer. De kast zal bij voorkeur geplaatst worden in een van de bestaande bomen op de grens tussen het bedrijf en het zuidelijk gelegen weiland (de kast zal niet aan de silo of andere bedrijfsbebouwing bevestigd worden).

Het doel van de nieuw te plaatsen nestkasten is om voor Steenuil een nieuw leefgebied te creëren. Bij de plaatsbepaling van de nestkasten is uitgegaan van de bestaande situatie en huidige bedrijfsvoering. Indien een wijziging in de bestaande situatie optreedt (bijvoorbeeld bedrijfsuitbreiding) is het vanuit de Flora- en faunawet nodig na te gaan wat het effect is van de wijziging op het leefgebied van de Steenuil; het bestaande bedrijf valt namelijk voor een deel binnen het huidige leefgebied van de Steenuil aan de Vennenweg. Om te voorzien in een wijziging van de bestaande situatie (zoals bedrijfsuitbreiding in de vorm van uitbreiding van bebouwing) zal de nestkast in de houtwal ten zuiden van het bedrijf geplaatst worden; niet aan een van de bedrijfsbebouwingen.

De uitoefening van de bedrijfsactiviteiten van de inspreker kan in zijn huidige vorm blijven bestaan en zal door het plaatsen van de steenuilkast niet belemmerd worden.

De ingekomen reactie is ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

n.v.t.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

8. Gravenkasteel 30, Gastel

Samenvatting zienswijze

Voor wat betreft de inhoud van de opmerkingen van de inspreker wordt verwezen naar de opmerkingen zoals verwoord in de samenvatting van zienswijze 3.

Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerkingen van de inspreker, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in de beantwoording van zienswijze 3.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

9. Gravenkasteel 22, Gastel

Samenvatting zienswijze

Voor wat betreft de inhoud van de opmerkingen van de inspreker wordt verwezen naar de opmerkingen zoals verwoord in de samenvatting van zienswijze 3.

Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerkingen van de inspreker, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in de beantwoording van zienswijze 3.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

10. Vennenweg 20, Gastel

10.1 Samenvatting zienswijze

Voor wat betreft de inhoud van de opmerkingen van de inspreker wordt verwezen naar de opmerkingen zoals verwoord in de samenvatting van zienswijze 3.

10.1 Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerkingen van de inspreker, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in de beantwoording van zienswijze 3.

10.2 Samenvatting zienswijze

Inspreker uit de vrees geluidhinder te zullen ondervinden als gevolg van de toename van verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt.

10.2 Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerking van de inspreker ten aanzien van de toename van geluidhinder, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in de beantwoording van zienswijze 3, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidstoename als gevolg van de extra motorvoertuigenbewegingen die de ontwikkeling tot gevolg heeft.

10.3 Samenvatting zienswijze

Inspreker is van mening dat de toename van verkeersbewegingen leidt tot een forse toename van concentraties stikstofdioxide en fijn stof, met een direct gevaar voor de gezondheid tot gevolg. Tevens wordt het vermoeden geuit dat mensen gebruik gaan maken van het zandpad de Vennenweg als ontsluitingsroute, wat leidt tot fijn stof afkomstig van cadmium (slakken van de Zinkfabriek), waarmee de weg volgens inspreker vroeger verhard is. Verzocht wordt aan te geven wat de gemeente hiermee van plan is, waarbij de voorkeur wordt geuit de weg te saneren en vervolgens af te sluiten voor motorvoertuigen.

10.3 Beantwoording zienswijze

Zoals in de toelichting is beschreven, geldt dat de ontwikkeling Niet in Betekende Mate Bijdraagt (NIBM) en dat ervan uit kan worden gegaan dat de ontwikkeling geen gevaar voor de volksgezondheid oplevert. Voor wat betreft het vermoeden dat het zandpad als ontsluitingsroute gebruikt gaat worden geldt dat dit niet waarschijnlijk wordt geacht. Verder maakt de betreffende weg ook geen deel uit van het plangebied en zal in het kader van dit bestemmingsplan ook geen sanering worden uitgevoerd en is de gemeente niet voornemens de weg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Indien sluipverkeer toch mocht optreden dan valt het onder de verantwoordelijkheid van de gemeente dit sluipverkeer in te dammen. Op welke wijze dit dan dient te gebeuren, zal dan nader bepaald moeten worden.

Ter informatie: De vervuiling van de onverharde weg is bij de gemeente bekend en maakt onderdeel uit van het Uitvoeringsprogramma Zinkassenwegen dat de komende jaren tot uitvoering zal worden gebracht.

10.4 Samenvatting zienswijze

Inspreker is van mening dat Vennenweg niet is ingericht op de toename van het verkeer en dat de toegang vanaf Gravenkasteel te smal is en niet verbreed kan worden in verband met aanwezige woningen en een Lindeboom.

10.4 Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft het standpunt van de gemeente ten aanzien van de opmerkingen van de inspreker, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dat is verwoord in de beantwoording van zienswijze 3.

10.5 Samenvatting zienswijze

Gesteld wordt dat door realisatie van het plan 'Vennenweg Gastel' het uitzicht van inspreker verminderd en dat de privacy verdwijnt.

10.5 Beantwoording zienswijze

De gemeente bestrijdt niet dat er sprake is van een vermindering van het uitzicht. In Nederland bestaat er echter geen recht op uitzicht. Voor wat betreft de privacy geldt dat de nieuw te realiseren woningen op voldoende afstand van de bestaande woningen zijn geprojecteerd, waarmee van een directe inbreuk op de privacy geen sprake zal zijn.

10.6 Samenvatting zienswijze

De realisatie van het plan 'Vennenweg Gastel' leidt volgens inspreker tot een waardevermindering van de in eigendom zijnde woning.

10.6 Beantwoording zienswijze

Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaai', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

11. Waterschap De Dommel

11.1 Samenvatting zienswijze

Het waterschap geeft aan dat de inspraakreactie naar tevredenheid in het ontwerp bestemmingsplan is verwerkt of dat er gemotiveerd is afgeweken.

11.1 Beantwoording zienswijze

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

11.2 Samenvatting zienswijze

De naam wadi wordt als verwarrend gezien, vanwege de diepte van de voorziening. Verder wordt opgemerkt dat geen rekening is gehouden met de taluds, waardoor de voorziening te klein gedimensioneerd is om zowel T=10 als T=100 te kunnen bergen. Er wordt in overweging gegeven om de woonwijk zodanig in te richten dat een T=100 tussen de stoepranden kan worden geborgen.

11.2 Beantwoording zienswijze

In de waterparagraaf is bewust de term wadi gekozen, aangezien er sprake is van een infiltratievoorziening met een bodemniveau boven de grondwaterspiegel. De gemeente is zich er echter van bewust dat de term wadi een containerbegrip is geworden dat verwarring bij de lezer kan oproepen. Daarom zal de term wadi bij de verdere uitwerking van het plan worden vervangen door 'infiltratievoorziening'.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal de suggestie ten aanzien van het bergen van een T=100 tussen de stoepranden niet worden meegenomen. De in de waterparagraaf benoemde breedte van de wadi betreft namelijk de bodembreedte niet de bovenbreedte. Hierdoor betreft de inschatting van de infiltratievoorziening een zeer behoudende aanname. De capaciteit zal in werkelijkheid (met inbegrip van de taluds) veel groter zijn. De berekende capaciteit van de infiltratievoorziening kan derhalve groter zijn dan 292 m³. De wateropgave -voor de hemelwaterafvoer van openbaar terrein bedraagt in de T=100 situatie 173 m³. De ruimte die in het stedenbouwkundig plan is vrijgehouden voor de infiltratievoorziening is derhalve afdoende. Bij de nadere uitwerking van de infiltratievoorziening, alsmede het aangrenzende groen, kan de dimensionering mogelijk worden 'afgeslankt', bijvoorbeeld door deze ondieper of iets smaller vorm te geven. 173 m³ blijft echter de minimuminhoud van de voorziening.

11.3 Samenvatting zienswijze

Gesteld wordt dat het realiseren van een bergingsvoorziening aan de rand van het plangebied de waterhuishouding op het naastgelegen agrarisch perceel kan beïnvloeden. Verzocht wordt in de waterparagraaf nader te onderbouwen hoe hiermee wordt omgegaan.

11.3 Beantwoording zienswijze

Het waterschap merkt terecht op dat, als gevolg van een infiltratievoorziening aan de rand van een plangebied, de waterhuishouding op het naastgelegen perceel kan worden beïnvloed. Aangezien de bodem van de infiltratievoorziening boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand wordt gerealiseerd, zijn de effecten op de naastgelegen gronden als nihil in te schatten. Evenwel zal enig regenwater van het naastgelegen terrein in de wadi terechtkomen. Dit zal echter feitelijk geen grondwaterstandverandering tot gevolg hebben. Het agrarisch gebruik van het naastgelegen perceel zal hiervan geen hinder ondervinden. Dit aspect zal worden benoemd in de waterparagraaf.

11.4 Samenvatting zienswijze

Geadviseerd wordt de kratjes te voorzien van een bovengrondse noodoverloop naar openbaar verhard terrein.

11.4 Beantwoording zienswijze

Dit advies wordt door de gemeente geheel overgenomen. De infiltratiekratten op de uitgeefbare percelen zullen worden voorzien van een bovengrondse noodoverloop. Indien de infiltratiekratten immers, om wat voor reden dan ook, niet functioneren, zal dit door een dergelijke overloop niet leiden tot wateroverlast.

11.5 Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat in de HNO berekeningen is uitgegaan van een onjuiste afvoercoëfficiënt. Verzocht wordt uit te gaan van een afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha.

11.5 Beantwoording zienswijze

Per abuis is voor de HNO berekeningen een onjuiste afvoercoëfficiënt aangehouden. De afvoercoëfficiënt is gewijzigd en dit heeft geleid tot enigszins hogere uitkomsten van de HNO berekeningen. Dit betekent dat benodigde de omvang van infiltratievoorzieningen enigszins hoger uitpakt. Dit is aangepast in de toelichting. De voorgestelde hemelwatering blijft ondanks deze wijziging haalbaar.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

- De term 'wadi' zal worden vervangen door 'infiltratievoorziening';
- Nieuwe HNO berekeningen, als gevolg een onjuist gekozen afvoercoëfficiënt;
- In de waterparagraaf wordt benoemd dat het naastgelegen perceel geen hydrologisch nadeel ondervindt van de infiltratievoorziening;
- In de waterparagraaf wordt nader benoemd dat de capaciteit van de infiltratievoorziening een inschatting is op basis van het bodemoppervlak (exclusief taluds);
- Er wordt benoemd dat de infiltratiekratten op de percelen zullen worden voorzien van een bovengrondse overstort-mogelijkheid.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

12. DAS, namens Vennenweg 14, Gastel

Inspreker heeft op 7 september per brief aangegeven kennis te hebben genomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' en een pro forma zienswijze ingediend, waarin de gemeente is verzocht 14 dagen de gelegenheid om de gronden van de zienswijze in te dienen. Op 20 september is de pro forma zienswijze aangevuld.

12.1 Samenvatting zienswijze

Inspreker heeft ernstige bezwaren tegen het gestelde in het ontwerpbestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' en wenst dat de huidige bestemming "agrarisch" op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" behouden blijft. Het bevreemdt inspreker hierbij dat de gemeente medewerking wilt verlenen aan een nieuwe bestemming van het plangebied terwijl de inkt van het vigerende bestemmingsplan net droog is en inspreker is van mening dat het niet getuigt van zorgvuldig bestuur om binnen een jaar na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan al medewerking te verlenen aan een geheel nieuwe ontwikkeling die in het geheel niet strookt met de huidige bestemming, waarmee wordt beoogd om agrarische bedrijvigheid plaats te laten vinden in het plangebied met behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden alsmede behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.

12.1 Beantwoording zienswijze

De gemeente gaat niet in op het verzoek om de huidige bestemming 'agrarisch' voor het plangebied te handhaven. Het is niet ongebruikelijk dat voor nieuwe ontwikkelingen afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld, ook al is niet lang daarvoor een beheersmatig bestemmingsplan opgesteld voor het overkoepelende gebied. In het kader van een nieuwe ontwikkeling dient juist in het kader van zorgvuldig bestuur een uitgebreid traject doorlopen te worden, waarbij onder meer de nodige onderzoeken dienen te worden uitgevoerd om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen. Indien het genoemde traject niet volledig is doorlopen en besluitvorming over een ontwikkeling nog niet is afgerond, dan wordt een ontwikkeling over het algemeen niet meegenomen in het beheersmatige bestemmingsplan. Op deze wijze wordt vertraging voor het bestemmingsplan voor het overkoepelende gebied voorkomen.

Voor wat betreft de opmerking dat de ontwikkeling niet strookt met de huidige bestemming kan gesteld worden dat het gebied geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit blijkt ook uit het feit dat de provincie het plangebied in haar Verordening Ruimte Noord Brabant 2011 heeft aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

12.2 Samenvatting zienswijze

Inspreker merkt op dat de ruimtelijke ontwikkelingsvisie, 'Cranendonck op weg naar 2020' en de 'visie bebouwingsconcentraties' aangeven aan dat de kernen Soerendonck en Gastel tussen de bos- en heidecomplexen en de Bulder Aa liggen, waardoor ze de meest met het landschap verweven dorpen van de gemeente Cranendonck zijn. In zijn algemeenheid geeft de visie aan dat het behouden en versterken van de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur centraal staat. Dit geeft aan dat de verwevenheid van Gastel met het landschap behouden dient te blijven. Behoud van de bestaande structuur wordt beoogd door zuinig ruimtegebrek in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbesteding en intensivering. Dit gaat voor uitbreiding. Inspreker verwijst hierbij tevens naar de toelichting van het bestemmingsplan "Kom Gastel" waarin expliciet is

vermeld dat het een juridisch-planologische regeling voor het bestaande stedelijke gebied van de kern is en geen uitbreiding in het buitengebied mogelijk maakt.

Verder wordt verwezen naar het Regionaal structuurplan (RSP) regio Eindhoven, waarin is bepaald dat in kleinere kernen gezocht moet worden naar ruimte voor inbreiding en logische afronding van kernen met behoud van linten, doorzichten en verkaveling. De omzetting van de bestemming “agrarisches” van het plangebied naar de bestemming “wonen” is volgens de inspreker in feite een uitbreiding.

12.2 Beantwoording zienswijze

De gemeente bestrijdt niet dat in casu sprake is van een uitbreiding. In het recentere provinciale beleidsstuk Verordening Ruimte Noord Brabant 2011 is het plangebied echter aangewezen als ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’. Voor de verdere onderbouwing van de keuze voor het plangebied als uitbreiding van de kern Gastel wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 2.2 en 3.2.

12.3 Samenvatting zienswijze

Opgemerkt wordt dat Gastel een klein dorp is met veel mogelijkheden. Omdat nieuwbouw een belangrijk argument is om de leefbaarheid in Gastel te handhaven zijn alle inbreidingslocaties in beeld gebracht. Uit dit overzicht blijkt volgens inspreker dat er een groot aantal open percelen in Gastel aanwezig is, waardoor inbreiding mogelijk is en het betrokken plangebied niet benut hoeft te worden voor woningbouw. Aangegeven wordt dat in de toelichting op dit punt een belangenafweging en een verwijzing naar andere alternatieve locaties voor woningbouw die wel voldoen aan het gewenste principe van inbreiding, gemist wordt.

12.3 Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van de zienswijze ten aanzien van de diverse aangereikte inbreidingslocaties binnen Gastel wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 en 3. Deze beantwoordingen geven een duidelijk beeld van de argumentatie die schuilgaat achter de keuze voor het plangebied als locatie voor de voorgenomen ontwikkeling.

12.4 Samenvatting zienswijze

Inspreker is van mening dat woningbouw in het plangebied ertoe zal leiden dat de aanwezige groenelementen in de omgeving van het woongebied van de inspreker zullen verdwijnen, waarbij dit nog zal worden versterkt door een noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur. Tevens wordt aangegeven dat woningbouw in het plangebied ertoe zal leiden dat belangrijke zichtlijnen worden aangetast, wat indruist tegen het bepaalde in de ‘visie bebouwingsconcentraties’ van 2007. Door de realisatie van woningbouw in het plangebied wordt het doorzicht en uitzicht aan de even genummerde kant van het Gravenkasteel belemmerd.

12.4 Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van de zienswijze ten aanzien van de zichtlijnen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 3.2.1 sub d en zienswijze 6 onder 6.3. Voor wat betreft de ‘concept Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck’ geldt dat er geen sprake is van een vastgesteld beleidsdocument. Van het intrekken van niet vastgesteld beleid kan geen sprake zijn. De ter inzage legging van de conceptvisie in 2007 was ten behoeve van de inspraak. Aan conceptbeleidsstukken kunnen geen rechten worden ontleend. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het document en gewijzigd provinciaal en gemeentelijk beleid is het conceptbeleidsstuk nagenoeg geheel herzien en dit zal nogmaals als concept ter inzage worden gelegd. Ook hier geldt weer dat de ter

inzage legging geen rechten verschaft. Rechten kunnen enkel ontleend worden aan door de raad vastgestelde beleidsdocumenten. Maar ook bij door de raad vastgestelde beleidsdocumenten geldt dat op basis van voorschrijdend inzicht en andere factoren in sommige gevallen kan worden afgeweken van bepaalde uitgangspunten die in beleidsdocumenten zijn opgenomen.

Voor wat betreft het verdwijnen van groenelementen geldt dat zorggedragen wordt voor een landschappelijke inpassing middels een groenstrook aan de westzijde van het plangebied waarmee een goede overgang tussen het bebouwde gebied en het buitengebied wordt gecreëerd. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder 6.2.

12.5 Samenvatting zienswijze

Inspreker merkt op dat naast de aantasting van het uitzicht en doorzicht tevens sprake zal zijn van aantasting van privacy en geluidsoverlast.

12.5 Beantwoording zienswijze

De gemeente bestrijdt niet dat er sprake is van een vermindering van het uitzicht. In Nederland bestaat er echter geen recht op uitzicht. Voor wat betreft de privacy geldt dat de nieuw te realiseren woningen op voldoende afstand van de bestaande woningen zijn geprojecteerd, waarmee van een directe inbreuk op de privacy geen sprake zal zijn.

Voor wat betreft de geluidstoename als gevolg van het aantal verkeersbewegingen is aanvullend bekeken wat de geluidstoename als gevolg van de toename van het aantal motorvoertuigen op de Gravenkasteel bedraagt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De weekdaggemiddelde groei bedraagt 262 motorvoertuigen per etmaal. De geluidstoename als gevolg van de verkeerstoename bedraagt dan $10 \times \text{Log}(1620/1358) = 0,8$ dB. Deze waarde blijft ruim beneden de grenswaarde van 1,5 dB blijft die de Wet geluidhinder hanteert bij een wegereconstructie. Er is kortom geen sprake van een onaanvaardbare geluidstoename als gevolg van de extra motorvoertuigenbewegingen die de ontwikkeling tot gevolg heeft.

12.6 Samenvatting zienswijze

Inspreker geeft aan zich niet te kunnen vinden in het feit dat in de toelichting wordt aangegeven dat de woningbouw in het plangebied niet bezwaarlijk is vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, aangezien in de huidige situatie bij een behoorlijke regenval de Gravenkasteel al blank staat, vanwege onvoldoende capaciteit van het riool. Inspreker is van mening dat bij een verdere verstening van het gebied dit probleem alleen maar zal toenemen.

12.6 Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van de zienswijze ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 3.2.2 sub e en zienswijze 6 onder 6.6.

12.7 Samenvatting zienswijze

Inspreker is van mening dat de bestaande infrastructuur niet is berekend op een toename van het aantal woningen en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen en dat de toegang vanaf het Gravenkasteel te smal is om tweerichtingsverkeer te laten plaatsvinden. Inspreker betwijfelt of de voorziene verbreding afdoende zal zijn.

12.7 Beantwoording zienswijze

Uit de verkeersparagraaf van de toelichting blijkt dat de capaciteit van de wegen afdoende is om het extra aantal verkeersbewegingen te verwerken. Tevens geldt dat de Vennenweg na verbreding breed genoeg is om de extra verkeersbewegingen te verwerken. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt tevens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 3.2.2 sub e en zienswijze 6 onder 6.9.

12.8 Samenvatting zienswijze

Inspreker is van mening dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het onderdeel flora en fauna uitermate mager is. Zo wordt wel gesteld dat het gebied in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied ligt alsmede in de invloedssfeer van de EHS of nationaal landschap en dat er bos gekapt zal worden, maar dit is niet nader uitgewerkt. Inspreker is van mening dat dit geen recht doet aan de huidige bestemming en belang van het plangebied. Tevens is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderkend dat het plangebied wel degelijk een fourageergebied is van de Steenuil. Inspreker is van mening dat weliswaar een mitigatieplan ten behoeve van de steenuil is opgesteld, maar dat daarbij onvoldoende rekening wordt gehouden met het sterk verkleinen van het oorspronkelijke leefgebied van de steenuil. Opgemerkt wordt dat niet voor niets net buiten het plangebied een broedkast voor steenuilen aanwezig is.

12.8 Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van de zienswijze ten aanzien van de ligging ten opzichte van Natura2000-gebieden, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 3.2.4 sub c. De gemeente bestrijdt verder de opmerking van inspreker dat in de toelichting gesteld wordt dat het plangebied gelegen is in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied alsmede in de invloedssfeer van de EHS of nationaal landschap en dat er bos gekapt zal worden. In de toelichting wordt juist het tegenovergestelde aangegeven, namelijk dat het gebied niet in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied, EHS of nationaal landschap ligt en tevens dat er juist geen bos wordt gekapt.

Voor wat betreft de Steenuil geldt dat middels een aanvullend flora- en fauna onderzoek de aanwezigheid van een Steenuil bevestigd is en dat in goed overleg met Brabants Landschap en de gemeente Cranendonck een mitigatieplan is opgesteld. Met dit mitigatieplan wordt ervoor gezorgd dat de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling in het plangebied in overeenstemming met de Flora- en faunawet wordt uitgevoerd en is gewaarborgd dat eventuele effecten van de werkzaamheden in het plangebied gemitigeerd worden en dat zowel het leefgebied als de (in de toekomst ongeschikte) nestgelegenheid van de aanwezige Steenuilen gecompenseerd wordt.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Toelichting*

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.

- *Regels*

n.v.t.

- *Verbeelding*

n.v.t.

Overzicht gevolgen voor bestemmingsplan

- *Toelichting*

- Aanpassing van de paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï', waarin aanvullend inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande woningen.
- Aanpassing van de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij nader is ingegaan op de richtafstanden van het genoemde tuincentrum annex hoveniersbedrijf en de ligging ten opzichte van de te realiseren woningen.
- De term 'wadi' zal worden vervangen door 'infiltratievoorziening'.
- Nieuwe HNO berekeningen, als gevolg een onjuist gekozen afvoercoëfficiënt.
- In de waterparagraaf wordt benoemd dat het naastgelegen perceel geen hydrologisch nadeel ondervindt van de infiltratievoorziening.
- In de waterparagraaf wordt nader benoemd dat de capaciteit van de infiltratievoorziening een inschatting is op basis van het bodemoppervlak (exclusief taluds).
- Er wordt benoemd dat de infiltratiekratten op de percelen zullen worden voorzien van een bovengrondse overstort-mogelijkheid.

- *Regels*

N.v.t.

- *Verbeelding*

N.v.t.

Bijlage 8
Vaststellingsbesluit

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Vennenweg, Gastel', inclusief bijbehorende bijlagen met ingang van 21 juli 2011 gedurende een termijn van tenminste 6 weken ter inzage heeft gelegen;

Dat, gelet op een technische fout op de gemeentelijke website, de inzagetermijn via een publicatie op 3 augustus is verlengd tot 7 september 2011;

dat tegen dit bestemmingsplan 12 zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 27 september 2011; *reg nr. 2011 - 075.2*

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening en op het bepaalde in artikel 12a Woningwet;

BESLUIT

- A. de 12 tijdig ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- B. zich te conformeren aan de 'Nota Ambtshalve wijzigingen' en aan de 'Nota Zienswijzen';
- C. 0 zienswijzen gegrond te verklaren, 8 zienswijzen deels gegrond te verklaren en 4 zienswijzen ongegrond te verklaren;
- D. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Vennenweg, Gastel' vast te stellen in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPBG3017.ON01 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPBG3017.VAST) conform artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck in de openbare vergadering d.d. 15 november 2011 .

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,


Mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,


B.P. Meinema

