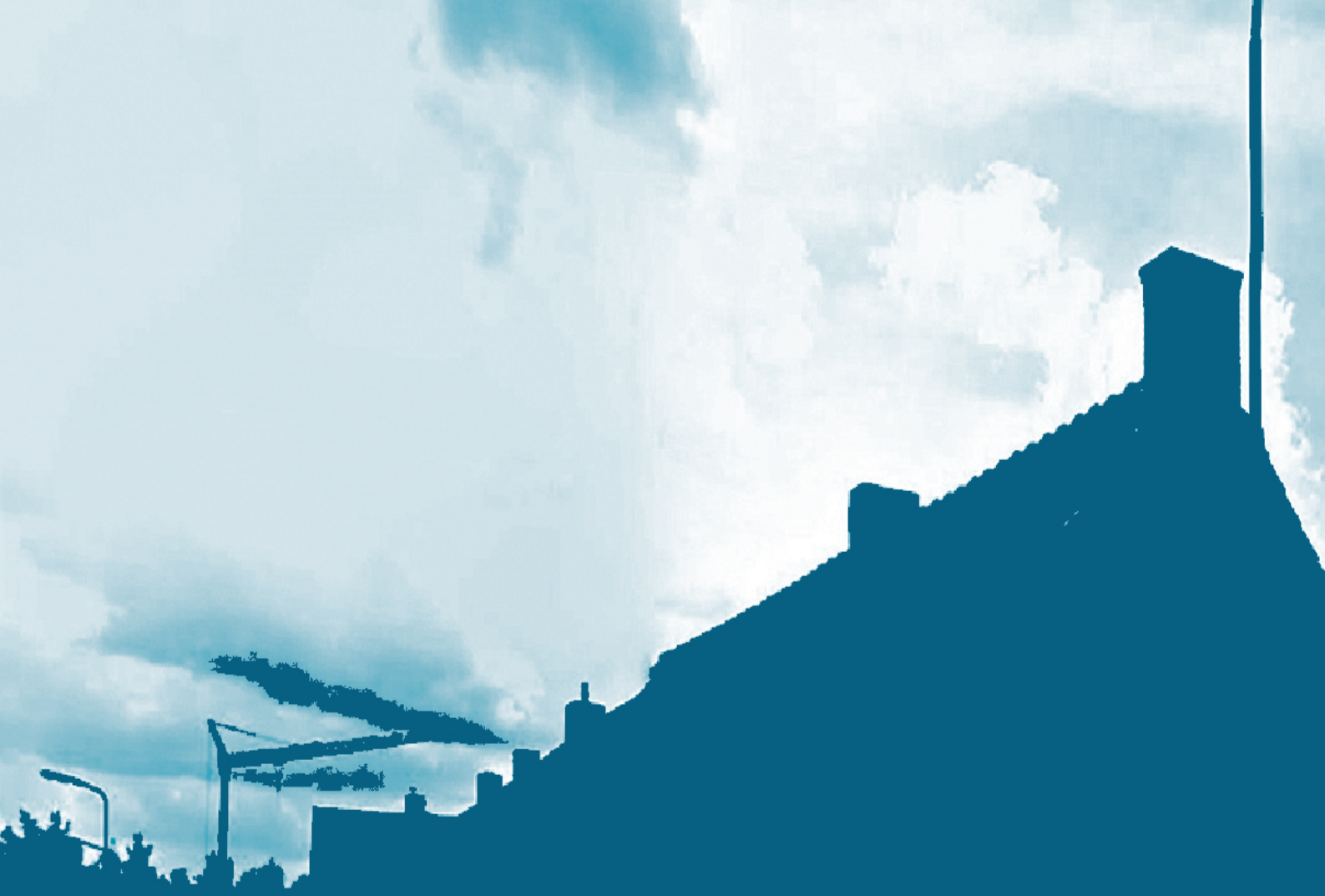


ONTWERP**BESTEMMINGSPLAN**

Willem de Zwijgerstraat 38, Budel **Gemeente Cranendonck**

NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
Helvoirtseweg 207a
5263 EE Vught

Correspondentieadres:
Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Willem de Zwijgerstraat 38, Budel Gemeente Cranendonck

ONDERDELEN

Toelichting
Bijlagen bij toelichting

Regels

Verbeelding
Schaal 1:500

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:
mei 2014

Datum vaststelling:
p.m.

Projectgegevens:
TOE01-MEU001-201405
REG01-MEU001-201405
VER01-MEU001-201405

Identificatienummer:
NL.IMRO.1706.BPBDL0027-ON01

Toelichting bestemmingsplan Willem de Zwijgerstraat 38, Budel

Inhoudsopgave

1 1

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Situering plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Onderdelen bestemmingsplan 4
1.5 Opzet rapport 4

2 Bestaande situatie 5

2.1 Ruimtelijke aspecten 6
2.2 Functionele aspecten 7

3 Planbeschrijving 9

3.1 De randvoorwaarden 9
3.2 Het plan 10

4 Beleid 13

4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Gemeentelijk beleid 15

5 Milieuaspecten 19

5.1 Verkeer en parkeren 19
5.2 Bedrijfshinder 19
5.3 Externe veiligheid 20
5.4 Geluidshinder (wegverkeerslawaai) 21
5.5 Luchtkwaliteit 22
5.6 Bodem 22
5.7 Archeologie 24
5.8 Water 25
5.9 Leidingen 25
5.10 Flora en fauna 25

6 Wijze van bestemmen 27

6.1 Algemeen 27
6.2 Verbeelding 27
6.3 Regels 27
6.4 Vertaling plan naar het bestemmingsplan 28

7 Uitvoerbaarheid 31

7.1 Financiële haalbaarheid 31
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid 31

BIJLAGEN

Bijlage A Architectonisch plan (Saanen Architecten)
Bijlage B Externe veiligheid (Quickscan) (Geofox-Lexmond)

Bijlage C	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau)
Bijlage D	Luchtkwaliteit (Quickscan) (Geofox-Lexmond)
Bijlage E	Bodem (UDM Midden b.v. en BKK Bodemadvies b.v.)
Bijlage F	Archeologie (ADC ArcheoProjecten) PM
Bijlage G	Waterhuishoudkundige verkenning (Quickscan) (Geofox-Lexmond)
Bijlage H	Quickscan Flora en Fauna (Geofox-Lexmond)
Bijlage I	Ingevuld aanvraagformulier Hogere Grenswaarde
BIJlage J	PvE Archeologische begeleiding (ADC Archeoprojecten)
Bijlage K	Instemming met de watertoets, Waterschap De Dommel, dd. 23-12-2013
Bijlage L	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 16-1-2014

1 Inleiding

De gemeente Cranendonck wil medewerking verlenen aan de realisatie van drie levensloopbestendige woningen op de hoek van de Willem de Zwijgerstraat en de Burgemeester Van Houtstraat in Budel. Het voorliggende bestemmingsplan vormt de onderbouwing en juridisch-planologische basis voor de bouw van deze woningen.

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel met het adres Willem de Zwijgerstraat 38 hebben aangegeven dat ze de huidige bebouwing op het perceel willen vervangen voor drie vrijstaand-geschakelde woningen. Aan dit verzoek wordt medewerking verleend. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is herziening van het geldende bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Willem de Zwijgerstraat en de Burgemeester Van Houtstraat te Budel. Het perceel is plaatselijk bekend als Willem de Zwijgerstraat 38 te Budel. Kadastraal is het bekend als gemeente Budel, sectie C, nummers 2889, 2890 en 2891. De bestaande woning is georiënteerd naar de Willem de Zwijgerstraat.

Locatie plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'. In dit plan heeft de planlocatie de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Op basis van het geldende bestemmingsplan is één woning op het perceel toegestaan. Om medewerking te verlenen aan het verzoek om op het perceel drie woningen te mogen plaatsen, is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Onderdelen bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

1. Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke gronden welke bestemming hebben.
2. Regels. In dit deel zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding vermelde bestemmingen.
3. Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

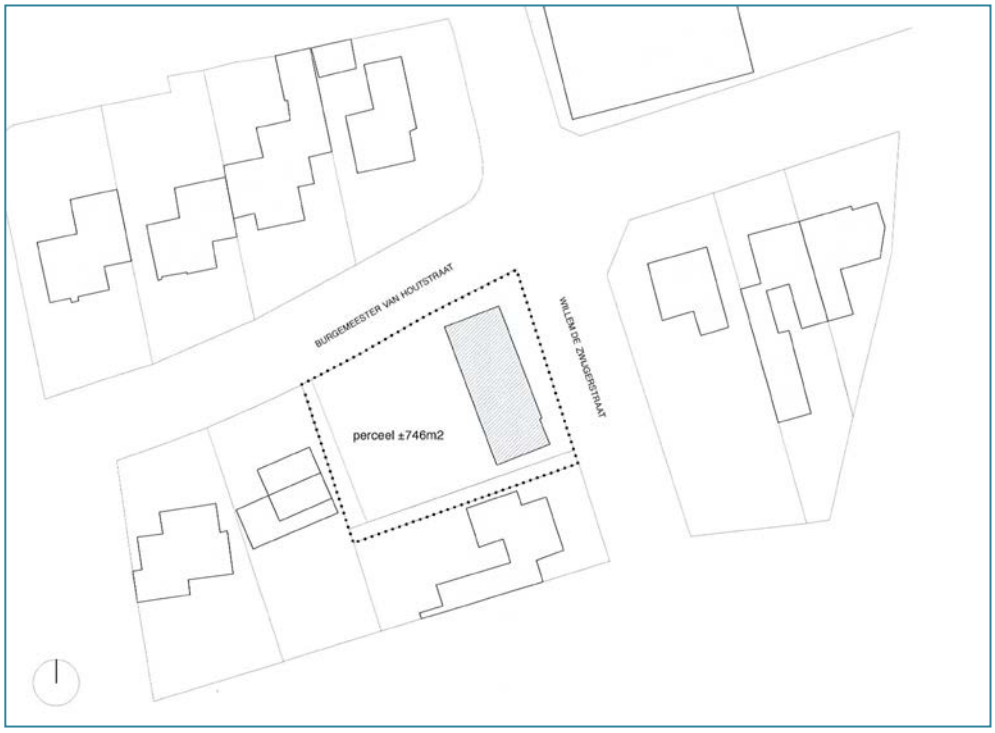
Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.5 Opzet rapport

Dit bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan op de gebruikte systematiek van recent vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Cranendonck. Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 is de planbeschrijving opgenomen. Het initiatief is vervolgens getoetst aan de relevante beleidsstukken op provinciaal en gemeentelijk niveau in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de milieuhygiënische en planologische verantwoording opgenomen. De wijze van bestemmen is beschreven in hoofdstuk 6 gevolgd door de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 Bestaande situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele aspecten van de bestaande situatie beschreven.



Huidige situatie en begrenzing plangebied.

2.1 Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke aspecten van de planlocatie zijn onderverdeeld in de bebouwingsstructuur, de groenstructuur en de verkeersstructuur.

2.1.1 Bebouwingsstructuur

Op de planlocatie is in de huidige situatie één woning gesitueerd, bestaande uit één laag met een kap. Deze woning is georiënteerd naar de Willem de Zwijgerstraat.
Zowel aan de Willem de Zwijgerstraat als aan de Burgemeester van Houtstraat bestaat de bebouwing uit individuele woningen, met een grote diversiteit in opbouw en architectuur. Aan beide straten zijn de woningen georiënteerd naar de straat. De voorkomende woningtypologieën zijn voornamelijk vrijstaand en twee-onder-een-kap, bestaande uit twee lagen met een kap. De rooilijn van de woningen verspringt en er is een diversiteit aan kapvormen aanwezig.

Foto's huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

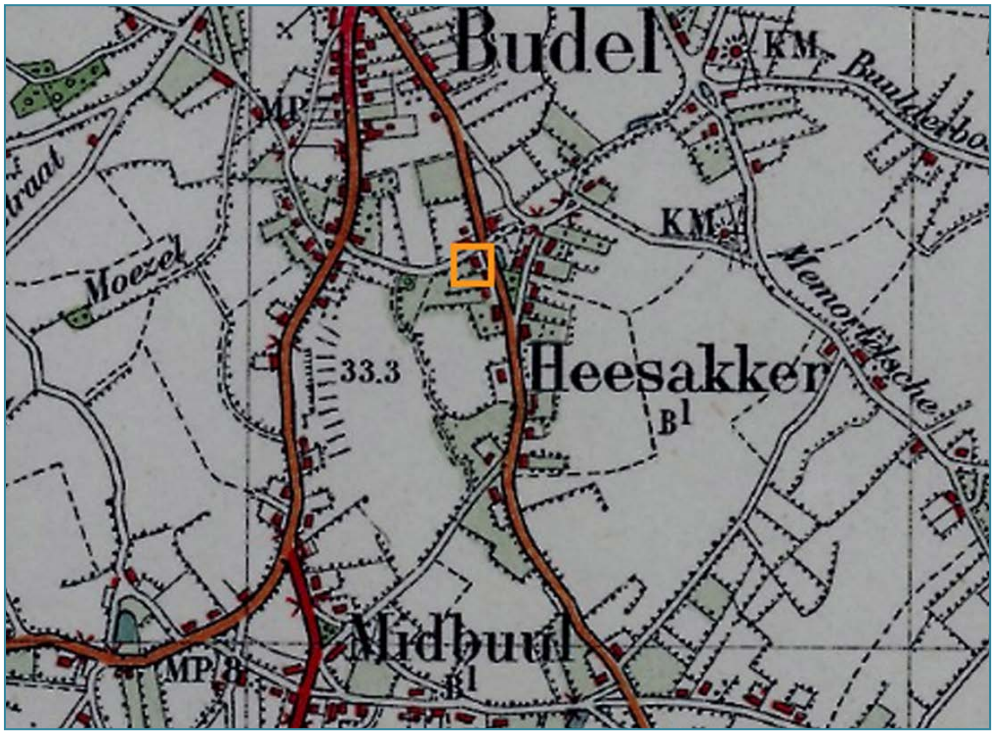
2.1.2 Groenstructuur

De meeste woningen in de omgeving hebben een groene voortuin. De voortuin van de bestaande woning, aan de zijde van de Willem de Zwijgerstraat, bestaat echter uit trottoirtegels. Er bestaat geen visuele scheiding tussen het trottoir en de voortuin van de woning.

Ten zuiden van het plangebied, tussen de Burgemeester van Udenstraat en de Willem de Zwijgerstraat is een groene driehoek aanwezig. Vanaf de kruising met de Burgemeester Van Udenstraat en de Willem de Zwijgerstraat is in zuidelijke richting het straatprofiel voorzien van een trottoir dat gescheiden is van de weg door een smalle groenstrook bestaande uit lage struiken en bomen. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een groenstructuur waar de planlocatie deel van uitmaakt of, vanuit stedenbouwkundig of landschappelijk oogpunt, zou moeten maken.

2.1.3 Verkeersstructuur

De planlocatie is gelegen aan de Burgemeester Van Houtstraat, een belangrijke ontsluitingsroute in Budel die tezamen met de Rubenslaan, Europalaan-Zuid, Europalaan-Noord en de Wolfswinkel de hele kern ontsluit.



Historische kaart Budel (bron: www.watwaswaar.nl)

Deze weg kent een maximale snelheid van 50 km/uur en heeft de status van voorrangsweg. De Willem de Zwijgerstraat maakt deel uit van de historische structuur van Budel en verbindt het centrumgebied van Budel met het buitengebied. Deze straat maakt deel uit van een 30 km/uur zone.

Fietsverkeer kan op de Burgemeester Van Houtstraat gebruik maken van suggestiestroken die gemarkeerd zijn met een rode kleur en een onderbroken witte lijn. In de Willem de Zwijgerstraat is geen onderscheid gemaakt in kleur in het wegdek. Beide wegen hebben een wegdek van asfalt. De Willem de Zwijgerstraat is voorzien van verkeersdrempels. Beide wegen zijn uitgerust met een trottoir.

Parkeren vindt aan de Burgemeester van Houtstraat plaats op eigen terrein. Schuin tegenover de planlocatie, voor de daar gesitueerde winkel, aan de Burgemeester van Houtstraat is een parkeerhaven in het straatprofiel opgenomen voor circa acht auto's. Aan de Willem de Zwijgerstraat wordt grotendeels op eigen terrein geparkeerd. Ter hoogte van het groen aan de Willem de Zwijgerstraat is een parkeerhaven opgenomen voor drie auto's.

2.2 Functionele aspecten

2.2.1 Wonen

In de omgeving van het plangebied is de belangrijkste functie wonen. De meeste woningen bestaan uit reguliere woningen.

2.2.2 Bedrijvigheid en commerciële voorzieningen

Schuin tegenover de planlocatie is een smederij en ijzerwarenwinkel gevestigd. Achter de bebouwing aan de oostzijde van de Willem de Zwijgerstraat ligt het bedrijventerrein De Meemortel. Binnen dit bestemmingsplan zijn alleen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Dit houdt in dat alleen bedrijven met een milieucirkel tot 50 meter zijn toegestaan binnen dit bedrijventerrein. De afstand van het plangebied tot het bedrijventerrein bedraagt ca. 150 meter. In hoofdstuk 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

3 Planbeschrijving

De voorgestelde ontwikkeling op de planlocatie omvat het slopen van de huidige bebouwing en de bouw van 3 levensloopbestendige woningen.

3.1 De randvoorwaarden

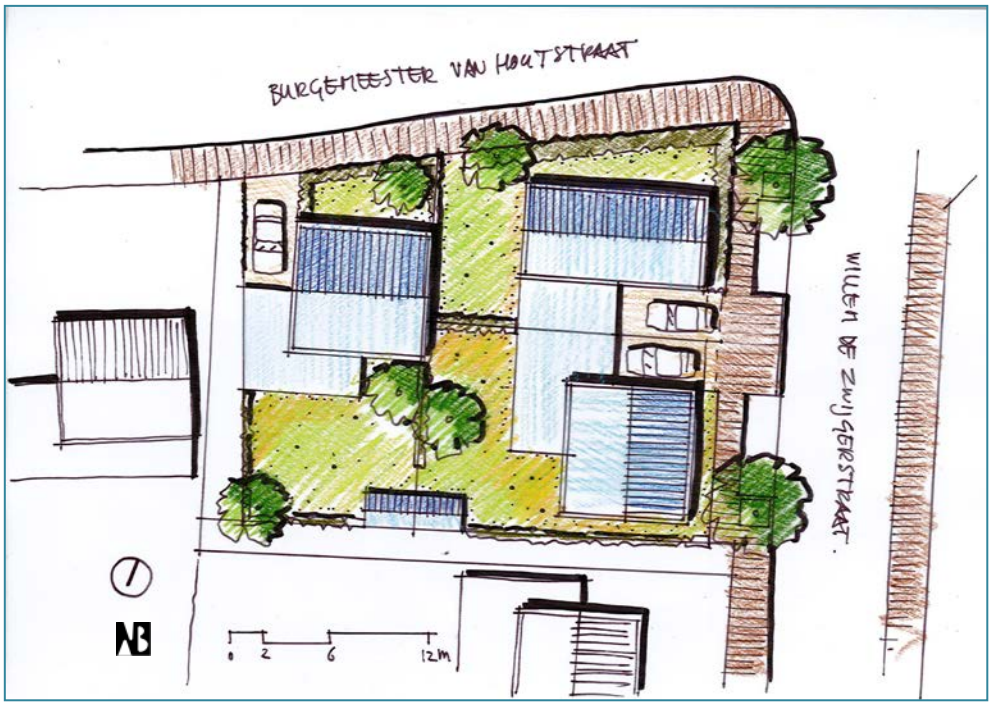
Het plan bestaat uit drie levensloopbestendige woningen. Op het onderstaande kaartbeeld zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie in beeld gebracht. De woningen zullen georiënteerd moeten worden naar zowel de Burgemeester Van Houtstraat als de Willem de Zwijgerstraat. De woning op de hoek dient een dubbele oriëntatie te krijgen.

Randvoorwaarden voor de invulling van de planlocatie met 3 levensloopbestendige woningen.

De massaopbouw van de bebouwing in de directe omgeving bestaat uit één of twee lagen met een kap. De massaopbouw van de nieuw te bouwen woningen zal bestaan uit één laag met een kap om enerzijds het benodigde programma te kunnen huisvesten en anderzijds om ruimtelijk aan te kunnen sluiten bij de bebouwing in de omgeving. Parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden.

3.2 Het plan

Hieronder is een beschrijving gegeven van het initiatief. In bijlage A is het plan van de architect opgenomen.



Stedenbouwkundige opzet plan (bron: NieuwBlauw)

3.2.1 Functie

Alle bebouwing op het plangebied heeft de functie wonen.

3.2.2 Bebouwing

Het architectonische ontwerp bestaat uit drie levensloopbestendige woningen. Eén woning is georiënteerd op de Burgemeester van Houtstraat, één woning naar de Willem de Zwijgerstraat en de hoekwoning kent een dubbele oriëntatie naar beide straten. De woningen hebben een kleinschalig karakter en bestaan uit één laag met een kap.

3.2.3 Groen

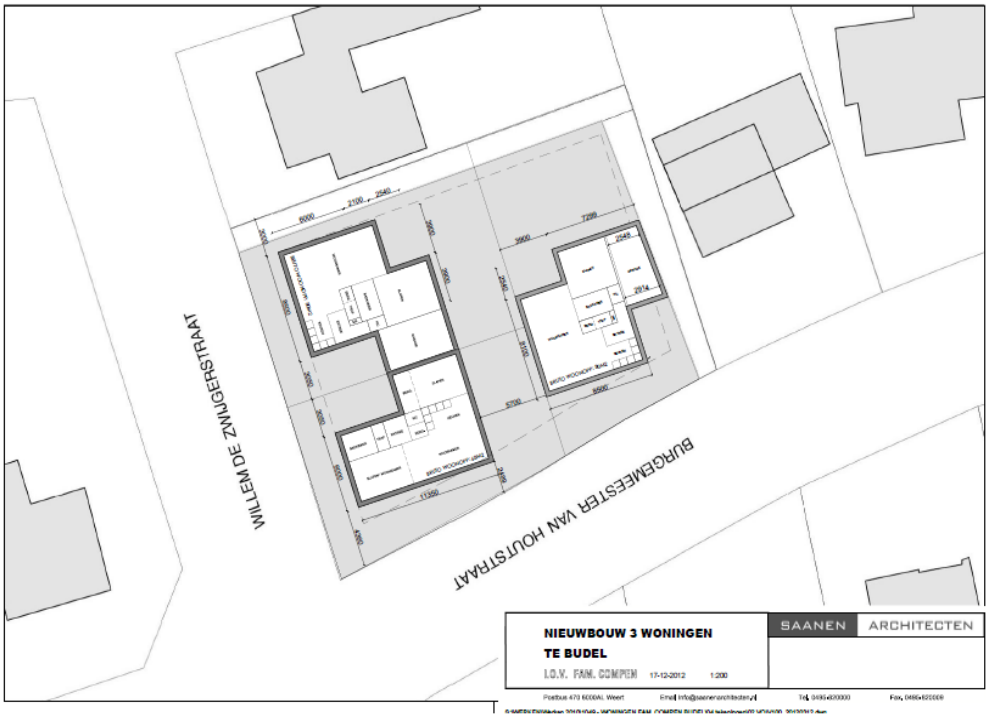
De drie woningen zijn uitgerust met een achtertuin. Aan de zijde van de Burgemeester Van Houtstraat liggen tevens voortuinen. Aan de Willem de Zwijgerstraat is de bebouwing, evenals in de huidige situatie, dicht op de openbare ruimte geplaatst.

Tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen aan weerszijden van het nieuwbouwplan aan de Burgemeester Van Houtstraat en de Willem de Zwijgerstraat is een bufferzone in stand gehouden. Deze bufferzone blijft ongewijzigd. Er zijn hier geen bijgebouwen toegestaan.

3.2.4 Parkeren

Alle woningen hebben een opstelplaats naast de hoofdmassa van de woning, voor de garage / het bijgebouw. Daarnaast zijn aan de Willem de Zwijgerstraat twee parkeerplaatsen gecreëerd langs de weg. Deze parkeerplaatsen zijn gepositioneerd in de strook waar in de huidige situatie het trottoir aanwezig is. Het trottoir is vervolgens verlegd naar het huidige perceel van Willem de Zwijgerstraat 38. Per saldo zijn de parkeerplaatsen dus op 'eigen terrein' gesitueerd. In totaal is voorzien in vijf parkeerplaatsen. Er zullen nieuwe inritten worden gecreëerd op de Van Houtstraat en de Willem de Zwijgerstraat.

Plattegrond/Architectonisch beeld (bron: Paul Saanen Architecten)



4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

4.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte, die in april 2004 is verschenen, zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de Nota Ruimte zijn het beleid uit de Structuurvisie Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening meegenomen.

Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is de bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in de stedelijke regio's.

In augustus 2011 is de opvolger van de Nota Ruimte, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, ter inzage gelegd. In de Structuurvisie, worden voor het eerst twee samenhangende beleidsterreinen, namelijk mobiliteit en ruimte, samengebracht in één nota. De Structuurvisie legt een zwaar bestuurlijk accent op het stimuleren van economische groei en op decentralisatie en deregulering. Het Rijk gaat zich beperken tot en aantal thema's van nationaal belang, zoals infrastructuur, veiligheid tegen hoog water en een afgeslankt natuurbeleid.

De gronden voor de realisatie van de woningen zijn reeds in gebruik als woning en tuin behoren daardoor reeds tot het bestaand stedelijk gebied.
Hoewel er in onderhavige woningbouwontwikkeling geen nationale belangen in het geding zijn, borduurt het wel voort op zaken die in de Nota Ruimte als belangrijk zijn aangewezen, zoals bundeling van verstedelijking in de stedelijke regio. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het omschreven woningbouwplan past binnen het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De visie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot

2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De provinciale verordening is één van deze instrumenten. De kaderstellende elementen uit de SVRO zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.
Er worden binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Het accent wordt bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Conclusie
Budel is gesitueerd in het 'overig stedelijk gebied' (landelijke regio). De planlocatie is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd op welke wijze de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en in maart 2011 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikke-

lingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de verordening. Ook zijn het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van het initiatief is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. In de regels wordt bepaald dat bij een stedelijke ontwikkeling een sterk accent wordt gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, meervoudig ruimtegebruik, etc.), dat de ontwikkeling moet aansluit en bij het bestaand stedelijke gebied en dat bij de inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Conclusie
Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De opsplitsing van het perceel in drie kleinere percelen voldoet aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief past hiermee binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'

De gemeente Cranendonck is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe Structuurvisie. Het huidige gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening is opgenomen in de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Het gemeentelijk beleid sluit in grote lijnen aan op het provinciaal beleid. In 1999 is een StructuurvisiePlus opgesteld waarin aandacht was voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Eind 2003 is de ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. Deze ruimtelijke visie is in oktober 2004 vastgesteld. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is de StructuurvisiePlus tegen het licht gehouden. 'Cranendonck op weg naar 2020' geeft een geactualiseerd ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente.

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

Conclusie
Het initiatief betreft de sloop van een reguliere woning en de nieuwbouw van drie levensloopbestendige woningen die goed ingepast worden in de huidige stedelijke structuur. Dit initiatief past zowel binnen het beleid woningen te bouwen voor senioren als binnen het streven zuinig om te gaan met ruimtegebruik.

4.3.2 Visie Cranendonck 2009-2024

De Visie Cranendonck 2009-2024 vormt een strategische visie die de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaalt. Behoud en versterking van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving staat centraal. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Deze uitgangspunten zijn vertaald in vijf thema's: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg.

Met betrekking tot 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. Tevens zijn meer creatieve oplossingen gewenst, zoals bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en nieuwe woonvormen voor ouderen.

Conclusie
Het initiatief bestaat uit het vervangen van één reguliere woning door drie levensloop bestendige woningen. Het initiatief past hiermee zeer goed binnen de visie van de gemeente voor de woningmarkt.

4.3.3 Kiezen voor kwaliteit: Woonvisie Cranendonck 2012-2022/Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022

Ontwikkelingen zoals de aankomende stabilisering van het aantal inwoners, de voorbije recessie en Brainport 2020 zijn items die allen gevolgen hebben voor de woonbehoefte. De nieuwe inzichten en woningbouwbehoeften zullen moeten worden doorvertaald in een actuele woonvisie. Op 21 september 2010 heeft daarom de gemeenteraad van Cranendonck de bestuursopdracht voor de beleidsvisie wonen 2012 -2015 vastgesteld. Daarbij zijn als belangrijke te behandelen vraagstukken de volgende zaken benoemd:
-inzicht geven in en bepalen van de kwantitatieve woningbouwbehoefte;
-inzicht geven in en bepalen van de kwalitatieve behoefte;
-komen tot een gedifferentieerd, gebiedsgericht en vraaggericht nieuwbouwaanbod;
-komen tot een visie op het gebruik en de rol van de bestaande voorraad;
-komen tot het formuleren van flankerend beleid;
-en hoe om te gaan met duurzaamheid/duurzaam bouwen.

Het opstellen van een woningbouwprogramma voor Cranendonck staat niet op zichzelf. Cranendonck maakt namelijk deel uit van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). In juni 2012 zijn opnieuw regionale woningbouwafspraken gemaakt. Het regionaal woningbouwprogramma van 2006 stond vooral in het teken van “Bouwen, bouwen, bouwen”. Als gevolg hiervan was er een brede opzet van woningbouwlocaties in het SRE gebied en ook in Cranendonck. Inmiddels waait er een andere wind door Zuidoost - Brabant. Uit prognoses blijkt dat de komende jaren onder andere in deze regio, rekening gehouden dient te worden met een stabilisatie van het aantal inwoners en een inzet van bevolkingskrimp. De Provincie stelt hierin de kaders maar heeft de regierol voor het woningbouwprogramma bij de regio neergelegd.

In de Woonvisie Cranendonck 2012-2022 zijn de volgende beleidsdoelen op het gebied van wonen en leven geformuleerd:

1. behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern:
Ambitie: Een woonomgeving waar het prettig wonen en vertoeven is voor jong en oud. Een evenwichtige verdeling van jongeren, ouderen en kwetsbare groepen over de kernen. Het versterken van het “wij gevoel” en “samen de verantwoordelijkheid nemen” met het oog op de verzwaring van zorgtaken die in de komende periode plaatsvindt. Per kern wordt bezien, aan welk soort en aan hoeveel woningen er behoefte is, passend bij de kern. De kleine kernen zijn compleet gemaakt. Grootschalige woningbouw vindt plaats in de grote kernen; hier worden ook de zorgvoorzieningen geconcentreerd.

2. een goede vestigings-en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
Ambitie: een aantrekkelijke woon-werk gemeente zijn voor jonge mensen en gezinnen. Zij zijn de dragers van een sterke gemeente.

3. kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen:
Ambitie: met het oog op de vergrijzing, ontgroening en de verzwaring van draaglast van investeringen, zijn kwaliteit en duurzaamheid uitgangspunten bij nieuwe maatschappelijke investeringen.

4. iedere kern behoudt haar eigen karakter:
Ambitie: woningbouw-en transformatieplannen worden afgestemd op het karakter en de situatie van de betreffende kern. Invulling van bouw-en renovatieplannen vindt plaats in overleg met, en afgestemd op de vraag van de burger.

Er wordt aangegeven dat de gemeente in beginsel positief staat tegenover particuliere woningbouwinitiatieven. Per aanvraag wordt een afweging gemaakt, zowel ruimtelijk als op grond van de woonvisie. Dit geldt zowel voor bestaande mogelijkheden als voor nieuwe initiatieven. Ook zet de gemeente in op levensloopbestendigheid van woningen
Levensloopbestendig bouwen geldt als uitgangspunt bij nieuwbouw van woningen. Slimme manieren van bouwen of renovatie in de wijk om deze doelen te bereiken, krijgen voorrang. Bij het maken van keuzes in het Regionaal Woningbouwprogramma 2012 -2022 wordt daarop geanticipeerd. Het aantal woningen voor Cranendonck is nu gesteld op 716.

Conclusie
Het initiatief draagt bij aan de realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma op het aspect levensloopbestendigheid. Er zullen 2 woningen van het beschikbare contingent afgaan.

5 Milieuaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Verkeer en parkeren

Het parkeren zal op eigen terrein opgelost worden. In overleg met de gemeente is bepaald dat voor deze levensloop bestendige woningen in het totaal vijf parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Drie van deze parkeerplaatsen zullen op de opritten naast de geprojecteerde woningen gesitueerd worden. De overige twee parkeerplaatsen zullen langs de Willem de Zwijgerstraat geplaatst worden.

Langs de Willem de Zwijgerstraat en de Burgemeester van Houtstraat is een trottoir aanwezig. Deze zal ter plaatse van het plangebied doorgezet worden. Aan de zijde van de Willem de Zwijgerstraat zal het trottoir een knik maken om ruimte te bieden aan de parkeerplaatsen langs de weg. De rijbaan zal geen wijzigingen ondervinden.

De parkeerplaatsen aan de weg zullen vergelijkbaar worden ingepast zoals verder naar het noorden aan de Willem de Zwijgerstraat. Hierdoor ontstaat een eenduidig straatbeeld.

5.2 Bedrijfshinder

Schuin tegenover de planlocatie, op de hoek Willem de Zwijgerstraat 41/45 en Burg. Van Houtstraat, zijn een smederij en een ijzerwarenwinkel gevestigd. De afstand tot deze categorie 1 en 2 bedrijven verandert niet in het nieuwe plan, waardoor geconcludeerd kan worden dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de nabijheid van het plan ligt bedrijventerrein De Meemortel. Het bestemmingsplan van dit bedrijventerrein (bestemmingsplan De Meemortel) laat bedrijven toe in de de milieucategorieën 2 en 3.1 toe. Dit betekent een maximale hinderafstand van 50 meter. De kortste afstand tot het plangebied bedraagt ca. 140 meter. In de huidige situatie bevindt zich op het bedrijventerrein een betonwarenfabriek waarbij de (theoretische) hindercirkel van 300 meter zich ver over het plangebied heen strekt. In huidige situatie

bevinden zich al vele woningen binnen deze cirkel. Het bedrijf heeft echter maatregelen genomen binnen de vergunning, waarbij er geen fysieke hinder bestaat ten opzichte van de huidige woonbebouwing. De voorgenomen ontwikkeling verandert niets aan de huige situatie. Dit betekent dat dit plan geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvgs). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).
Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal:

- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen.
Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. In bijlage B is de volledige quickscan externe veiligheid opgenomen.

5.3.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten gelden de 10^{-6} / jaar plaatsgebonden risicocontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

5.3.2 Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR kan niet ‘op de kaart’ worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

Verantwoording van het groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat bepaalde wijzigingen met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Door Geofox-Lexmond is een onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

- Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;
- Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen.

Inrichtingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen een aandachtspunt vormt als gevolg van het aspect externe veiligheid. Dit wordt eveneens gesteld in 'Bestemmingsplan Woongebieden Budel' van gemeente Cranendonck(2005).

Transportassen
Uit de gegevens van de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een spoor- of waterweg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A2. Conform bijlage 7 van de Eindrapportage Basisnet Weg kent de A2 ter hoogte van afrit 37 geen veiligheidszone als gevolg van het plaatsgebonden risico. Wel geldt ter hoogte van het plangebied, als gevolg van het transport van brandbare vloeistoffen, een zogeheten 'plasbrandaandachtsgebied'. Binnen deze zone moet bij de realisatie van kwetsbare objecten rekening gehouden te worden met de effecten van een plasbrand. Het plasbrandaandachtsgebied van de A2 overlapt het plangebied niet. Het plasbrandaandachtsgebied vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de vaststelling van voorliggend plan.

Buisleidingen
Op een afstand van circa 900 meter bevindt zich een aardgasbuisleiding1 van de Nederlandse Gasunie. Vanwege de afstand vanaf de planlocatie tot aan de buisleiding vormt deze leiding geen knelpunt met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.
In of in de directe omgeving van het plan zijn geen andere transportleidingen gesitueerd welke op basis van externe veiligheidsaspecten een randvoorwaarde vormen bij de vaststelling van dit plan.

Conclusie
Met in acht name van het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen verdere randvoorwaarde bij de vaststelling van voorliggend plan.

5.4 Geluidshinder (wegverkeerslawaai)

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Een onderzoek naar geluidshinder is noodzakelijk omdat het bouwplan is gelegen binnen de in de Wet geluidhinder vastgelegde geluidzone van de Burgemeester Van Houtstraat (50 km/uur). Daarnaast is het bouwplan tevens gesitueerd aan de Willem de Zwijgerstraat. De maximum snelheid op deze weg bedraagt 30 km/uur waardoor toetsing aan de eisen uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage C bij deze toelichting.

Met betrekking tot het verkeer op de Burgemeester van Houtstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting op de te bouwen woningen bedraagt 61 dB. Voor de bouw van woningen in binnenstedelijk gebied kan volgens de Wet geluidhinder een hogere geluidwaarde worden vastgesteld tot maximaal 63 dB. Om deze woningen toch te kunnen bouwen, dient een hogere geluidwaardeprocedure te worden gevolgd. De beoogde woningbouw voldoet aan één van de subcriteria op basis waarvan afgeweken kan worden van de voorkeursgrenswaarde: de woningen vervangen bestaande bebouwing.

Aan de desbetreffende gevels van de te bouwen woningen dienen zodanige voorzieningen te worden aangebracht dat een geluidwering van 28 dB wordt bereikt om een binnen-

waarde van 33 dB te waarborgen.

De procedure van 'verzoek hogere waarde' zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan doorlopen zijn.

5.5 Luchtkwaliteit

In 2007 heeft de gemeente een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd voor de gelehe gemeente Cranendonck. In dit 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007' blijken er geen situaties aanwezig te zijn waar overschrijdingen van de luchtkwaliteit, zoals gedefinieerd door het Besluit luchtkwaliteit 2005, aanwezig te zijn.

Voor kleinschalige projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Door Geofox-Lexmond is een NIBM-toets uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool1, ter beschikking gesteld door Agentschap-NL. Het aspect luchtkwaliteit vormt op basis van deze NIBM-toetsing geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De volledige quickscan is bij deze toelichting opgenomen als bijlage D.

5.6 Bodem

Voor een deel van de planlocatie is reeds in 2009 een onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid. Aanleiding hiervoor was dat in de Kempen in de vorige eeuw een omvangrijke bodemverontreiniging is ontstaan als gevolg van de activiteiten van de voormalige zinkertsverwerkende industrie. Hierbij kwamen onder andere aanzienlijke hoeveelheden zinkassen vrij die in een groot gebied zijn verspreid door toepassing als funderingsmateriaal voor wegen en erven. De zinkassen vormen een bron van verspreiding van metalen, zoals cadmium, koper, zink, lood en arseen naar de omliggende bodem en het grondwater. Als gevolg van blootstelling aan zinkassen en aan verontreinigde grond en grondwater, kunnen zinkassen leiden tot gezondheidsrisico's voor de mens en dier.

Eind 2001 is het projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK) gestart. In dit project wordt via verschillende maatregelen gestreefd naar een maatschappelijke verantwoorde wijze van beheer van bodemverontreiniging met zware metalen in de Kempen. De overheid heeft zich tot doel gesteld de bodemverontreiniging in de Kempen uiterlijk in 2015 gesaneerd dan wel beheersbaar te hebben. Om een integrale milieukwaliteitsverbetering te bereiken wordt de zinkassenproblematiek aangepakt door het zoveel mogelijk verwijderen van de zinkassen.

Voorafgaand aan de sanering van de zinkassen is een bodemonderzoek uitgevoerd teneinde de (verontreinigings-)situatie in beeld te brengen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden op (delen van) locaties waar zinkassen aanwezig zijn, in het verleden aanwezig zijn geweest, of de zinkassen naartoe verspreid kunnen zijn. De gemeente Cranendonck heeft een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Hierop is niet aangegeven waar zinkassenwegen

hebben gelegen. De locatie Willem de Zwijgerstraat 38 grenst aan een (voormalige) zinkassenweg; Willem de Zwijgerstraat.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat:

- Er geen sprake is van een eenduidige zinkassenlaag, enkel ter plaatse van onderzoekspunt 1 is van 0,10-0,15m-mv een laagje pure zinkassen aangetroffen. Dit zinkassenlaagje is niet meer aangetroffen bij het plaatsen van de dichtstbijzijnde grondboring 002. Derhalve kan geconcludeerd worden dat slechts zeer plaatselijk een laagje pure zinkassen voorkomt. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn visueel op het oostelijke deel van het perceel echter wel zinkassenhoudende zandlagen aangetroffen. Vanuit deze laag is ondermeer door uitloging, verspreiding via wind en / of erosie een verontreiniging met zware metalen in de grond ontstaan;
- Als gevolg hiervan sterk verhoogde gehalten zware metalen (met name lood en zink) tot plaatselijk 1,0 m-mv aangetoond zijn. In de bovengrond zijn plaatselijk tevens licht tot sterk verhoogde gehalten arseen, cadmium en koper aangetoond;
- In de grond buiten het door zinkassen beïnvloede terrein (zone 3) plaatselijk licht tot sterk verhoogde gehalten arseen, cadmium, koper, lood en zink aangetoond zijn;
- De omvang van de verontreiniging met zware metalen in de grond binnen de perceelsgrenzen afdoende is afgeperkt. Zowel in horizontale als verticale richting is de verontreiniging met zware metalen ingekaderd tot aan de terugsaneerwaarde voor de functie wonen met moestuin (MT-waarde);
- In het grondwater een sterk verhoogde concentratie zink en licht verhoogde concentraties barium, cadmium, xylenen, naftaleen en vinylchloride aangetoond zijn. De omvang van de verontreinigingen in het grondwater is in het kader van dit bodemonderzoek niet vastgesteld;
- Het volume waarvan de verontreiniging te relateren is aan de (voormalige) aanwezigheid van zinkassen, binnen de contour van de terugsaneerwaarde voor de functies wonen met moestuin (MT-waarde) en wonen met (sier)tuin (ST-waarde) ca. 167 m3 zinkassenhoudende zandgrond bedraagt;
- Plaatselijk zijn verontreinigingen met zware metalen aangetroffen welke de MT/ST-waarden overschrijden, maar niet gerelateerd zijn aan het (voormalig) voorkomen van zinkassen:
    - ter plaatse van de boringen 904 en 906 (MM03) is enkel lood boven MT-waarde aangetoond;
    - ter plaatse van de boring 914 zijn verbrandingsslakken aangetroffen;
    - ter plaatse van de boring 915 is enkel lood boven MT-waarde aangetoond.
- Deze boringen zijn derhalve niet opgenomen in de ontgravingstekeningen voor de saneringsdoelstellingen Wonen met moestuin en Wonen met (sier)tuin;
- Gezien de mate en omvang van de sterke verontreiniging welke te relateren is aan de (voormalige) aanwezigheid van zinkassen (ca. 167 m3 zinkassenhoudende zandgrond verontreinigd met gehalten gemiddeld boven de interventiewaarde) er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Hoewel het bodemonderzoek op zorgvuldige wijze is voorbereid en uitgevoerd, kan niet worden uitgesloten dat er in werkelijkheid afwijkingen optreden ten opzichte van de onderzoeksresultaten zoals gepresenteerd in dit rapport. Immers, elk bodemonderzoek is gebaseerd op het nemen van een aantal steekmonsters, die representatief worden geacht voor de onderzoekslocatie, maar waarbij (lokale) afwijkingen niet volledig kunnen worden uitgesloten. Tevens geldt dat het bodemonderzoek representatief is voor de situatie op de onderzoekslocatie ten tijde van dit onderzoek.
Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten en de daaraan verbonden conclusies werd aanbevolen om:

- De onderzoekslocatie of delen ervan die als tuin in gebruik zijn door middel van ontgraving van verontreinigde grond te saneren. De terugsaneerwaarden voor de functie wonen met (sier)tuin (ST-waarden) gelden hierbij als minimaal te behalen kwaliteitsniveau;
- Het grondwater gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen De Kempen niet te gebruiken als drinkwater, voor veedrenking en / of als sproeiwater.

Vervolgens is een deel van het perceel rondom de woning aan de zijde van de Willem de Zwijgerstraat gesaneerd. Het niet gesaneerde deel (tuin, aan de westzijde van het terrein) is destijds ook onderzocht, maar omdat monsters uit dit (vermoedelijk schone) terreindeel zijn opgemengd met het (inmiddels) gesaneerde deel kan niet worden 'bewezen' dat dit deel volledig schoon is.

De rapportages horende bij de onderzoeken met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn opgenomen als bijlage E.

5.7 Archeologie

ADC ArcheoProjecten heeft in november 2012 - januari 2013 een bureauonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De locatie bevindt zich op de flank van een dekzandrug. Dergelijke locaties werden in het verleden veelal uitgekozen voor bewoning. Mogelijk is in het plangebied nog een restant van een oud plaggendek aanwezig. Indien een plaggendek aanwezig is kunnen in het plangebied archeologische resten voorkomen uit het Laat Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Deze resten zullen zich onderin het plaggendek en in de top van het onderliggende dekzand (C-horizont), vanaf ca. 50 cm –mv, bevinden. Hier wordt ook wel van 'cultuurlaag' gesproken: een doorwerkte oude bodem tussen het plaggendek en de ongeroerde ondergrond met kleine fragmenten aardewerk, natuursteen, vuursteen of houtskool. Archeologische sporen bevinden zich naar verwachting tot ongeveer 25 cm in de top van de C-horizont. Organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zijn door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht geconserveerd. In de top van het plaggendek kunnen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd voorkomen. Gezien het ontbreken van bebouwing op oude kaarten uit de periode 1811-1928 worden geen sporen van (sub)recente bebouwing verwacht.

De beperkte beschikbare gegevens laten niet toe de omvang van de verwachte resten nader te specificeren. Aangezien in het oostelijk deel van het plangebied rondom de huidige bebouwing een sanering heeft plaatsgevonden waarbij de bodem is afgegraven tot een diepte van 0,5 tot en met 1,9 m –mv zullen hier geen archeologische resten meer aanwezig zullen zijn. Het is niet uit te sluiten dat onder de huidige bebouwing nog wel archeologische resten aanwezig zijn.

Geadviseerd wordt om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Dit onderzoek dient zich met name te richten op het westelijke deel van het plangebied.
Ter plaatse van het gesaneerde deel van het oosten van het plangebied worden geen archeologische resten meer verwacht. Onder de huidige bebouwing in het oosten van het plangebied kunnen nog wel archeologische resten voorkomen. Indien het booronderzoek plaatsvindt nadat de huidige bebouwing is gesloopt, dient hier een boring te worden gezet teneinde vast te stellen of hier nog een intact dekzandoppervlak aanwezig is.

De Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) heeft als adviesorgaan van het bevoegd gezag het advies om vervolgonderzoek uit te laten voeren overgenomen, echter in de

vorm van een archeologische begeleiding (conform protocol opgraven). ADC heeft ten behoeve van deze archeologische begeleiding een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Deze archeologische begeleiding dient uitgevoerd te worden bij alle bodemingrepen (dus ook sloop en aanleg kabels en leidingen bijv.) in het gebied waar de bodem dieper dan 30 cm ontgraven gaat worden. Hier dient een archeologisch vlak aangelegd te worden om vast te stellen of hier wel of geen archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn. Het volledige bureauonderzoek is opgenomen als bijlage F bij deze toelichting. Het PvE voor de Archeologische begeleiding is opgenomen als bijlage J.

5.8 Water

Ook bij een kleine ontwikkeling als hier het geval is, is een 'hydrologisch neutrale ontwikkeling' vereist. Dat betekent dat voor dit initiatief een voorziening gemaakt moet worden voor het verwerken van hemelwater voor de toename aan verhard oppervlak. Op basis van de berekende toename aan verhard oppervlak bedraagt de wateropgave 7 m3. Bij de inrichting van het terrein zal een voorziening opgenomen worden om dit mogelijk te maken. Verdere (technische) uitwerking zal in een later stadium plaatsvinden.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de quickscan Waterhuishoudkundige verkenning die opgenomen is in bijlage G van deze toelichting.

Goedkeuring Waterschap
De Quickscan is reeds goedgekeurd door het waterschap.In de bijlage bij deze toelichting is de brief van het Waterschap (Z19225/U25443) waarin de instemming wordt beschreven toegevoegd.

5.9 Leidingen

Alvorens met de bouwwerkzaamheden aan te vangen, zal er een KLIC-melding worden gedaan. Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen te verwachten anders dan mogelijke huisaansluitingen.

5.10 Flora en fauna

Geofox-Lexmond bv. heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Willem de Zwijgerstraat 38 te Budel.
De aanleiding voor het uitvoeren van een quickscan flora en fauna wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling op locatie. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

De volgende conclusies en aanbevelingen worden gedaan:

Gebiedsbescherming
De locatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd nationaal landschap. Op 1,5 tot 2,5 km van de locatie zijn Natura2000 en EHS gebieden gelegen. Gezien de afstand is er geen invloed van de voorgenomen ontwikkeling op deze gebieden.

Soortbescherming
Amfibieën, reptielen en vissen
Op de locatie is geen water aanwezig . Er komen dan ook geen vissen voor op locatie. Het is onwaarschijnlijk dat er streng beschermde amfibieën of reptielen op locatie voorkomen, gezien de ligging in de bebouwde kom, beperkte omvang van de locatie, en het gebrek aan beschutting.

Broedvogels
Het is mogelijk dat broedvogels foerageren en broeden op de locatie, gebruik makend van de aanwezige begroeiing. Mogelijk is er een kauwennest waargenomen op locatie. De opstallen op locatie zijn niet geschikt als nestgelegenheid voor de huismus of gierzwaluw. Het is onwaarschijnlijk dat er vogelsoorten op locatie voorkomen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.

Zoogdieren
De locatie biedt geen geschikte habitats voor strenger beschermde zoogdiersoorten zoals eekhoorn . De opstallen op locatie zijn als niet geschikt beoordeeld als nestgelegenheid voor vleermuizen. Ook als foerageergebied is de locatie minder geschikt (weinig groen, of water, binnen bebouwde kom Budel).

Ongewervelden
Op locatie zijn geen geschikte habitats aanwezig voor beschermde insecten of overige beschermde ongewervelden .

Flora
Op locatie zijn geen geschikte habitats aanwezig voor strikt beschermde flora.

Aanbevelingen
Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels wordt grotendeels voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli uit te voeren. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Indien er een boom gekapt wordt op locatie, dient op basis van gemeentelijk beleid bepaald te worden of een omgevingsvergunning nodig is.

Nader onderzoek in het kader van flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

6 Wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden binnen het plangebied zoals beschreven is in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de plansystematiek van dit bestemmingsplan.

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Willem de Zwijgerstraat 38' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 die door het ministerie van VROM is uitgegeven. Daarnaast zijn enkele verplicht voorgeschreven standaardregels overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben de gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn

voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval strijdig met het bestemmingsplan worden geacht. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een inperking van de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel. De wijzigingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een onderdeel van het bestemmingsplan te wijzigen. Deze bevoegdheid gaat over het algemeen verder dan de hierboven genoemde afwijkingsbevoegdheid.

6.4 Vertaling plan naar het bestemmingsplan

Voor de woningen en het zij- en achtererf is de bestemming ‘Wonen’ toegekend. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen de bouwvlakken, die strak tegen de voor- en zijgevels van de woningen zijn gelegd en een standaard dieptemaat hebben gekregen. Met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ is de woningtypologie bepaald. Tussen de woningen en de openbare ruimte, gevormd door de Burgemeester van Houtstraat en Willem de Zwijgerstraat, is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen. In deze bestemming mag geen bebouwing worden opgericht.

Bijgebouwen mogen alleen binnen de bestemming ‘Wonen’ worden gebouwd. In de regels is het maximum oppervlak bijgebouwen conform de gemeentelijke systematiek afgeleid van het perceelsoppervlak. Voor het plangebied betekent dit dat maximaal 75 m^2 bijgebouwen gebouwd mogen worden. Aan beide erfgrenzen is een bestemming groen opgenomen, om te waarborgen dat hier geen bijgebouwen behoudens erfafscheidingen kunnen worden gebouwd. Dit ter bescherming van de naastgelegen percelen. Deze groenbestemming wordt gebruikt als tuin. Ter realisatie van de parkeervoorzieningen in het openbaar gebied aan de Willem de Zwijgerstraat is, tot slot, de bestemming ‘Verkeer’ opgenomen.

6.4.1 Inhoud bestemmingen

6.4.1.1 Groen

De voor ´Groen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de woon-

bestemming. De keuze voor deze bestemming is gelegen in het feit dat binnen groen geen vergunningsvrije bouwwerken mogen worden gebouwd. Erfafscheidingen zijn wel toegestaan.

6.4.1.2 Tuin

De voor ´Tuin´ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen.

6.4.1.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de aanduidingen, bestemd voor vrijstaande woningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de woningen (hoofdgebouwen) moeten worden gesitueerd. Ook de typologie en maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen toegestaan..
Onder voorwaarden is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen op de planlocatie toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

7 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

7.1 Financiële haalbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten zijn verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

7.2.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Willem de Zwijgerstraat 38, Budel' voor vooroverleg voorgelegd worden aan de betreffende personen en instanties. Het Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant kunnen beiden instemmen met het plan. Het vooroverleg heeft verder niet tot aanpassingen gelleid van het plan.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Willem de Zwijgerstraat 38, Budel' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De zienswijzen die eventueel binnenkomen, zullen inhoudelijk worden beoordeeld en indien gegrond tot een wijziging van het bestemmingsplan leiden.

7.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad zal vervolgens het bestemmingsplan 'Willem de Zwijgerstraat 38, Budel' in haar vergadering, al dan niet in gewijzigd, vaststellen.

Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan Willem de Zwijgerstraat 38, Budel