

Wijzigingsplan (vastgesteld)

Willem de Zwijgerstraat ongen.
(tussen 37 en 39) te Budel

Moederplan bp Kom Budel (2015)

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPBDL0032-VAS1
Fase: vastgesteld

Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING EN DOEL	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	4
2 PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1 BESCHRIJVING INITIATIEFLOCATIE.....	5
2.2 BESCHRIJVING INITIATIEF	5
2.3 PARKEREN.....	6
3 TOETSING WIJZIGINGSREGELS.....	7
4 BELEIDSKADER	9
4.1 RIJKSBELEID	9
4.2 PROVINCIAAL BELEID.....	10
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	12
5 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	15
5.1 BODEM	15
5.2 GELUIDHINDER WEGVERKEERSLAWAAL.....	15
5.3 LUCHTKWALITEIT	16
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	17
5.5 ARCHEOLOGIE	18
5.6 GEURHINDER	19
5.7 OVERIGE HINDERLIJKE BEDRIJFVIGHEID.....	20
5.8 NATUUR, FLORA EN FAUNA	21
5.9 M.E.R.-BEOORDELING	21
6 WATERPARAGRAAF.....	22
7 JURIDISCHE ASPECTEN.....	26
7.1 ALGEMEEN	26
7.2 TOELICHTING OP REGELS.....	26
7.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	28
8 UITVOERBAARHEID	29
8.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	29
8.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	29
BIJLAGEN	30
I EVALUATIERAPPORT GRONDSANERING WILLEM DE ZWIJGERSTRAAT 37 BUDEL	30
II GELUIDBEREKENING STANDAARD REKENMETHODE I.....	32
III NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

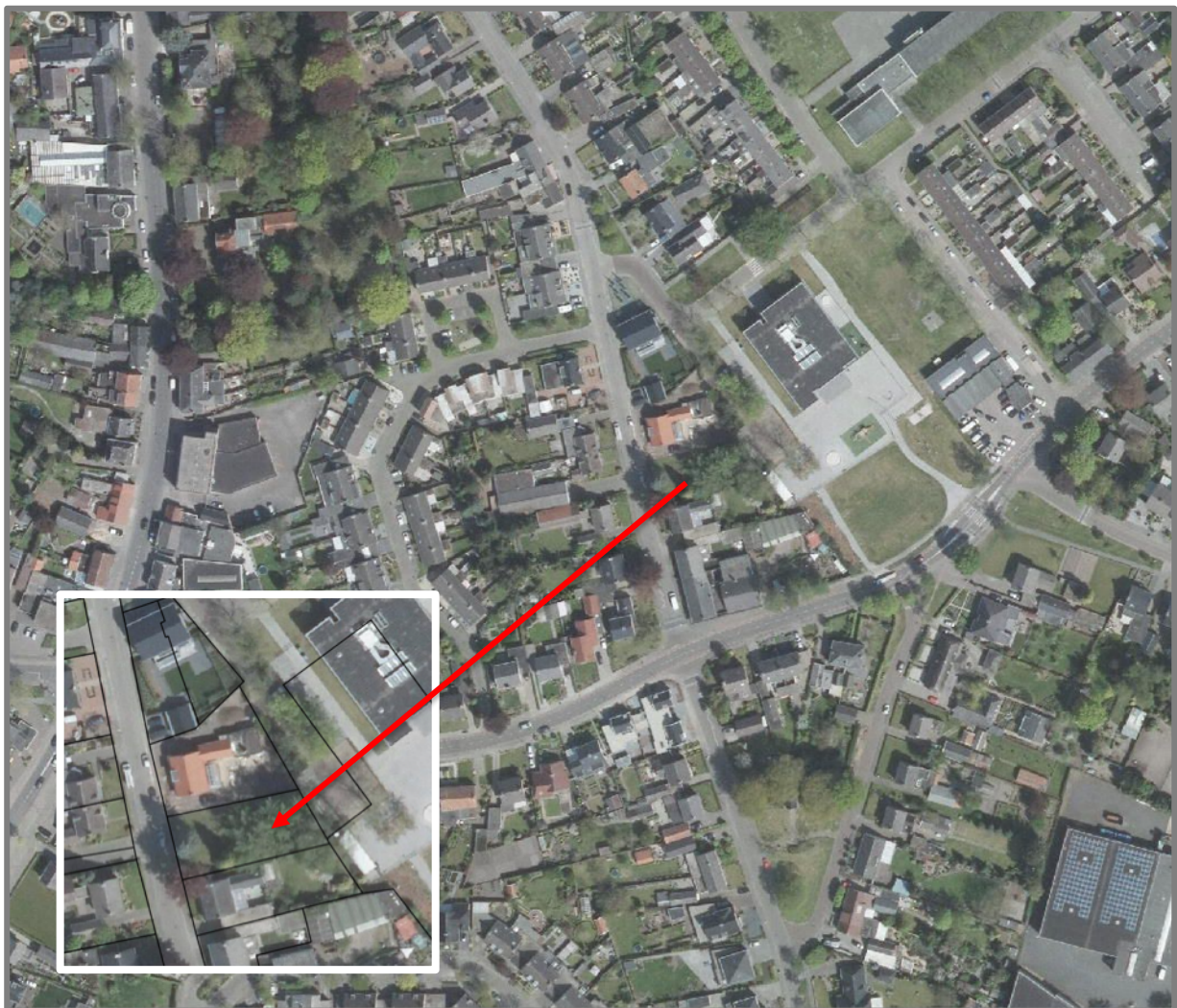
Op 5 mei 2017 heeft initiatiefnemer de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van een vrijstaande woning aan Willem de Zwijgerstraat ongenummerd (tussen 37 en 39) te Budel.

Bij principebesluit van 20 juni 2017 heeft het college van de gemeente Cranendonck besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief middels het opstarten van de benodigde procedure. Voorliggend wijzigingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is gelegen tussen de percelen Willem de Zwijgerstraat 37 en 39 te Budel. Het onderhavige perceel is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F, nummer 5483 en heeft een oppervlakte van circa 625 m².

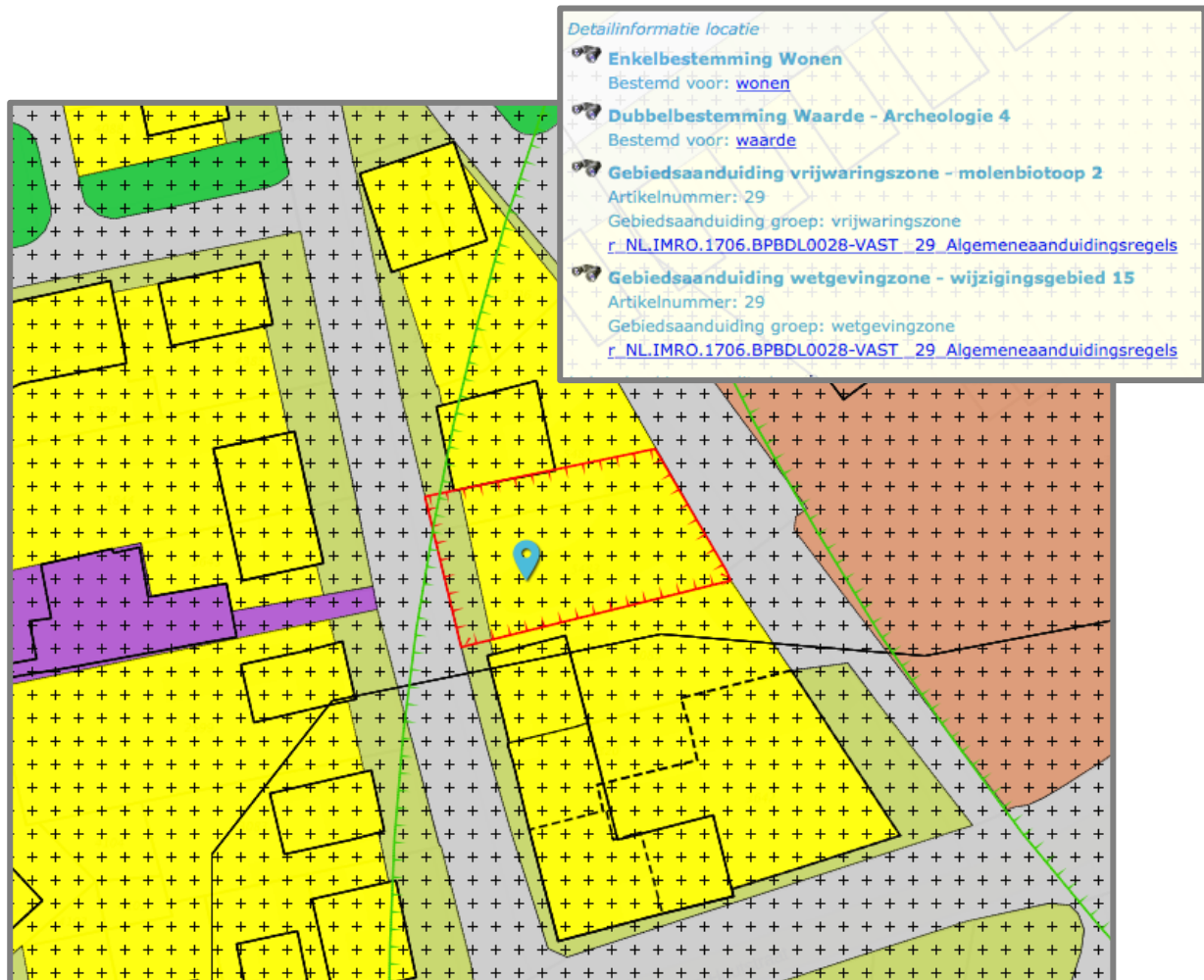
In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied in de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De onderhavige locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Budel' (vastgesteld 15 december 2015) een heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. Verder is het perceel voorzien van de aanduiding 'molenbiotoop 2' en de aanduiding 'wijzigingsgebied 15'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 2



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Budel' (rood=plangebied)

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 29.5.1 van het bestemmingsplan geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de geldende bestemming te wijzigen zodat ter plekke maximaal 1 grondgebonden woning kan worden gebouwd.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen tussen de bestaande woningen aan de Willem de Zwijgerstraat 37 en 39 te Budel. Het onderhavige perceel is momenteel in gebruik als zijtuin bij de aangrenzende woning en vormt als het ware een gat in het bestaand straatbeeld. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 3.

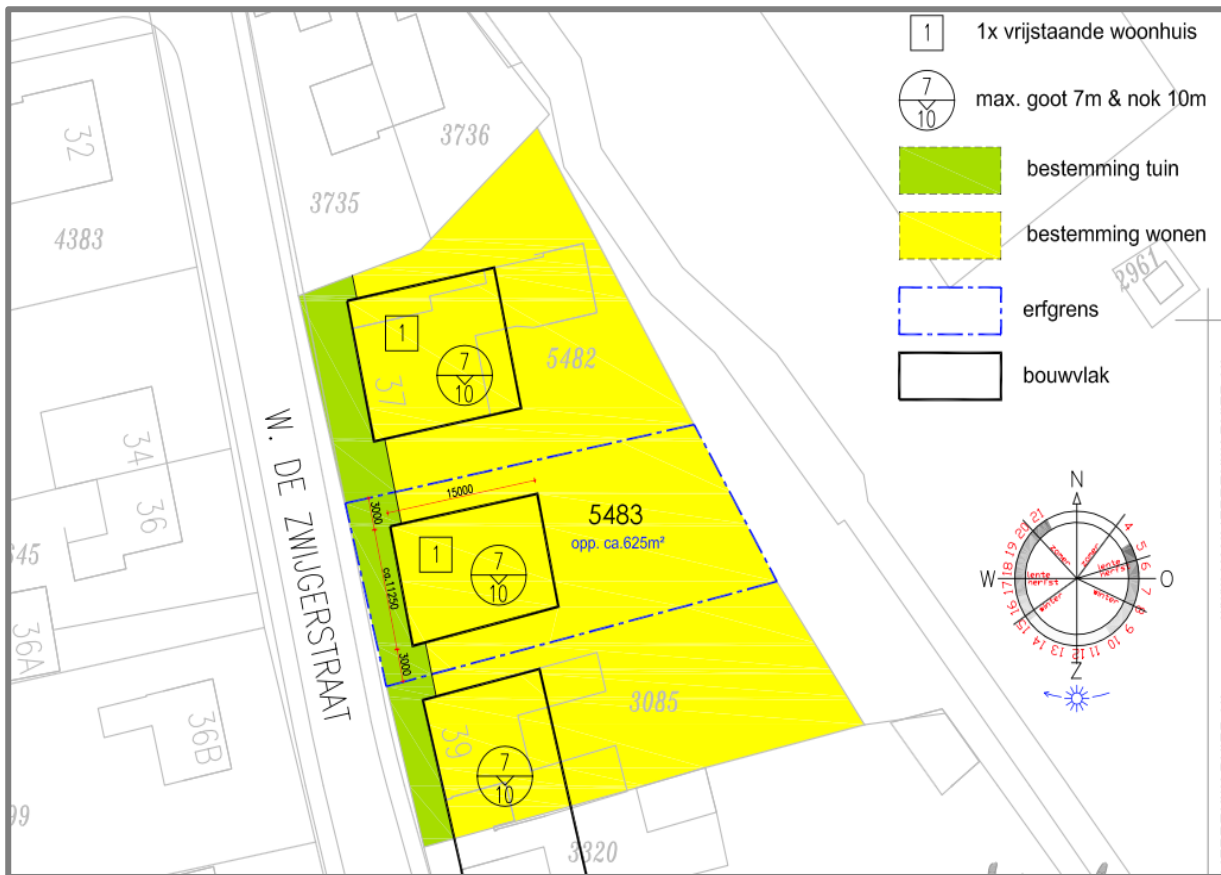
Het straatbeeld kenmerkt zich door de diversiteit in bebouwingstypologie: zowel vrijstaande, twee-aaneen als aaneengebouwde woningen met een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter.



Figuur 3: foto's initiatieflocatie

2.2 Beschrijving initiatief

Door middel van het voorliggend wijzigingsplan wordt binnen het plangebied de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De voorgestane vrijstaande woning draagt bij aan een duidelijk afronding van het straatbeeld ter plekke. Voor wat betreft de situering (voorgevellijn), maximale goothoogte (7 meter) en de maximale bouwhoogte (10 meter) wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. De woning wordt middels een in/uitrit rechtstreeks ontsloten op de Willem de Zwijgerstraat. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 4.



Figuur 4: situatietekening nieuwe situatie

Het voorgaande is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan. De regels zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Kom Budel' waardoor de bouw mogelijkheden (afstand zijdelingse perceelsgrens, oppervlakte bijgebouwen, hoogte bijgebouwen etc.) exact overeenkomen met de mogelijkheden van de omliggende bebouwing. De architectonische verschijningsvorm van de woning is nog niet bekend. Alhoewel het perceel in de welstandsvrije zone is gelegen, zal de architect toch verzocht worden om een woning te ontwerpen in harmonie met de omgeving en de omliggende bebouwing.

2.3 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruimte bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De daadwerkelijke aanleg van deze parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels van voorliggend wijzigingsplan en tevens middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3 Toetsing wijzigingsregels

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 29.5.1 van het bestemmingsplan 'Kom Budel' geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de geldende bestemming te wijzigen zodat ter plekke maximaal 1 grondgebonden woning kan worden gebouwd. De in dit artikel opgenomen wijzigingsregels luiden als volgt:

- a. de niet- woonactiviteit ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.**

De onderhavige locatie is momenteel in gebruik als tuin bij de aangrenzende woning. Er is in die zin geen sprake van een niet-woonactiviteit.

- b. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;**

- c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;**

- d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;**

Voor een nadere uitwerking van de milieuplanologische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting. Op basis van de bevindingen kan worden geconcludeerd dat vanuit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen zijn ten aanzien van het voorliggend wijzigingsplan.

- e. aangetoond is dat geen beschermde flora en/of fauna wordt aangetast;**

Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 5.9 (Flora en fauna) van deze toelichting. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat het voorliggend wijzigingsplan geen belemmering vormt ten aanzien van het aspect flora en fauna.

- f. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;**

Het onderhavige perceel betreft een inbreidingslocatie op een open plek in de bestaande bebouwingstructuur. Voor wat betreft situering, karakteristiek en volume zal ontsluiting worden gezocht bij de omliggende bebouwing. Voor een nadere omschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 (Planbeschrijving) van deze toelichting.

- g. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;**

Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 5.7 en 5.8 (Hinderlijke bedrijvigheid) van deze toelichting. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat het voorliggend wijzigingsplan geen belemmering vormt ten aanzien van de omliggende bestemmingen.

- h. de realisatie van de nieuwe woning(en) past binnen de woningbouwprogrammering;**

Uit de gemeentelijke beleidsnota "Nota Omdenken" blijkt dat woningbehoefte voor de kern Budel (periode 2015-2024) uit 238 wooneenheden bestaat. In de kern Budel ligt de grootste woningbouwopgaaf voor Cranendonck. Het voorliggend wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van één woning en past daarmee binnen de beschikbare planvoorraad.

- i. de woningen worden gebouwd met toepassing van het beginsel hydrologisch neutraal bouwen of diens opvolger van Waterschap De**

Dommel. Dit betekent dat ten minste sprake dient te zijn van voldoende waterberging.;

Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (Water) van deze toelichting. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat het voorliggend wijzigingsplan geen belemmering vormt ten aanzien van het aspect water.

j. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard;

De regels van het moederplan 'Kom Budel' zijn overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- * Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- * Kustfundament;
- * Grote rivieren;
- * Waddenzee en waddengebied;
- * Defensie;
- * Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- * Rijksvaarwegen;
- * Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- * Elektriciteitsvoorziening;
- * Ecologische hoofdstructuur;
- * Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- * IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- * Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- * Verstedelijking in het IJsselmeer;
- * Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit wijzigingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ingevolge de huidige jurisprudentie ligt de grens om bij de bouw van woningen te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling bij circa 7 woningen. Het voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning en wordt daarmee niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

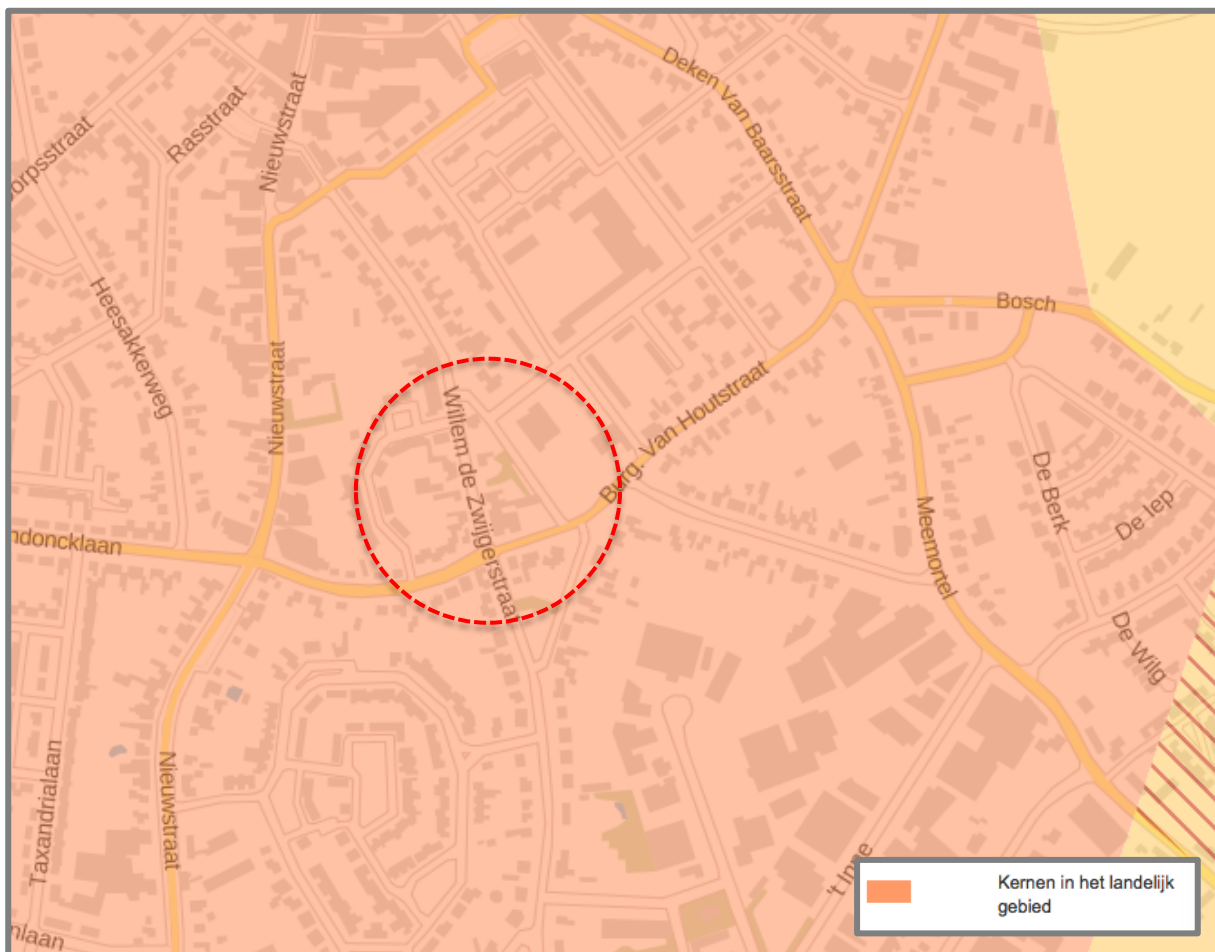
4.2 Provinciaal beleid

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Het plangebied is gelegen in de kern Budel en is op de structurenkaart aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 5 op de volgende pagina.

De stedelijke structuur bestaat uit steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur streeft de provincie de navolgende aspecten na:

- 1 Concentratie van verstedelijking
- 2 Inspelen op demografische ontwikkelingen
- 3 Zorgvuldig ruimtegebruik
- 4 Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- 5 Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- 6 Versterking van de economische clusters

De provincie vindt het belangrijk dat deze gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor het planvoornemen gelden geen beperkingen vanuit de SVRO.



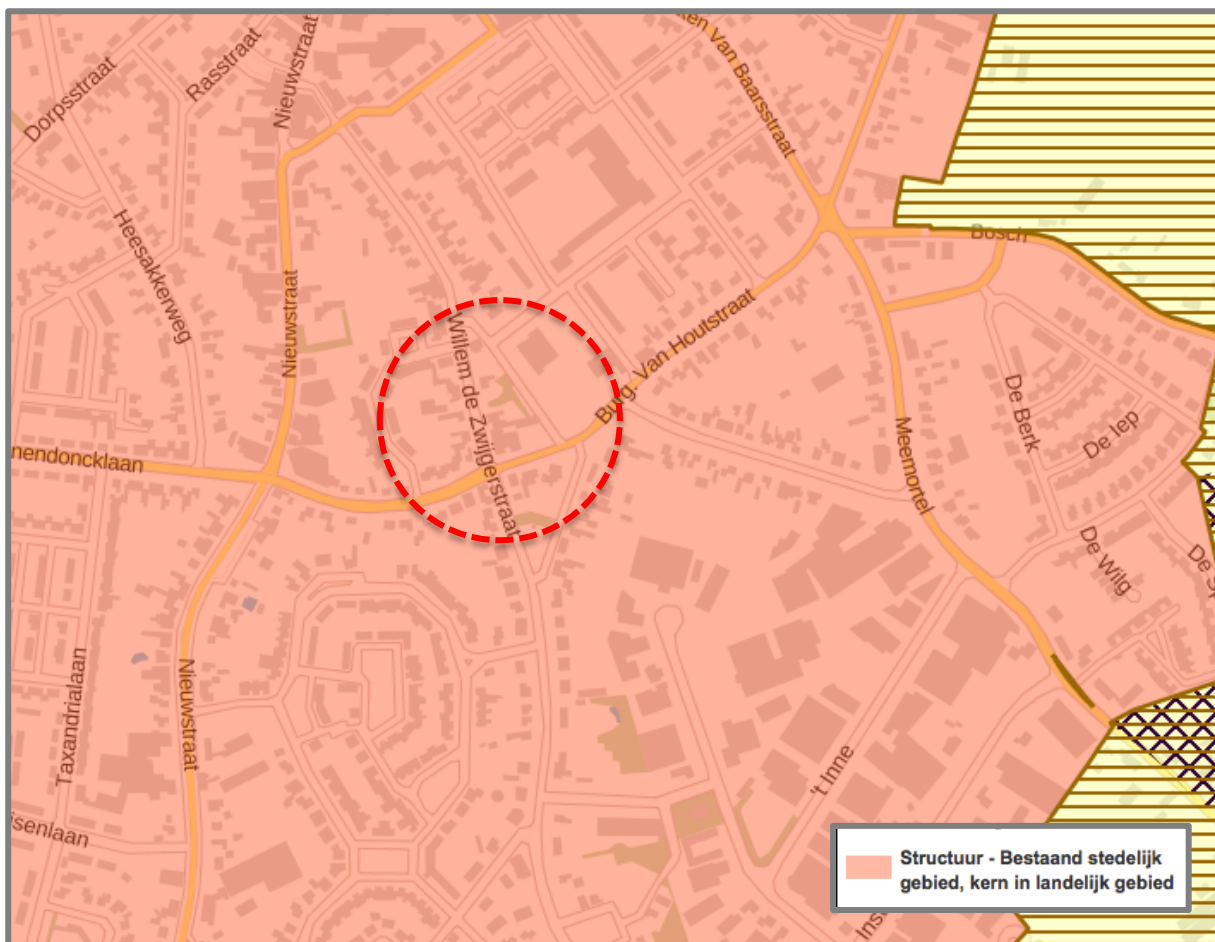
Figuur 5: uitsnede Structurenkaart SvRO

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

De planlocatie is op basis van de integrale plankaart gelegen in de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar afbeelding 6 op de volgende pagina.

Hoofddregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkelingen, zoals de toevoeging van woningen, in beginsel binnen het bestaand stedelijk gebied moet plaatsvinden. De locatie Willem de Zwijgerstraat ongenummerd is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze structuur is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Het voorliggend initiatief sluit aan bij de uitgangspunten inbreiding en herstructurering.



Figuur 6: uitsnede integrale plankaart VR2014

4.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Woonvisie

In de woonvisie wordt gesteld dat kleinschalige c.q. particuliere initiatieven vanuit diverse invalshoeken meerwaarde heeft en derhalve goed past bij de vraag van de burger en het kader van de woonvisie. Daarom zijn in de woonvisie zowel eenheden gereserveerd voor nieuwe kleinschalige initiatieven (flexibel) als particuliere plannen in Budel.

Structuurvisie Landelijke Klasse

In het thema Wonen en Leven wordt ingegaan op verschillende aspecten zoals:

- De gemeente moet voor de meest optimale locaties voor woningbouw kiezen. Dit is niet automatisch de locatie die een ontwikkelaar aanbiedt;
- Daar waar schakels worden gemist worden deze toegevoegd om de dorpen "af" te maken;
- Bij elke ontwikkeling moet voldaan worden aan:
 - o de ontwikkeling wordt ruim, groen en met kwaliteit opgezet;
 - o historische structuren van de kernen mogen niet ten koste gaan van nieuwe ontwikkelingen;
 - o kiezen voor kwaliteit; ruime groene dorpse milieus;
 - o levensloopbestendig;
 - o leegstand moet worden tegengegaan;
 - o we kijken eerst naar de bestaande voorraad alvorens we overgaan tot extra bebouwing. Transformatie is hierbij het uitgangspunt.

Onderhavige locatie is een optimale locatie. Het betreft een inbreidingslocatie op een open plek in de bestaande bebouwingsstructuur. Door aansluiting te zoeken bij de omliggende bebouwing wordt het straatbeeld "af" gemaakt. De nieuwe woningen worden met kwaliteit opgezet, passend binnen het dorpse milieu, en levensloopbestendig gebouwd.

Nota Omdenken

Diverse factoren hebben gezorgd voor een veranderende vraag op de woningmarkt, de woningbouwopgave en daarmee het woningbouwprogramma. Hierdoor is het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck niet meer actueel. In de nota Omdenken komen onderwerpen aan bod die van belang zijn om als beleid vast te leggen om tot de verdere uitwerking in een kwalitatief woningbouwprogramma te kunnen komen. Kiezen voor kwaliteit is hierbij van belang.

In het beleidsdocument worden o.a. de volgende kaders benoemd:

1. De woningbehoefte voor de (middel)lange termijn;

In de nota is een tabel met woningbehoefte per kern opgenomen waaruit blijkt dat voor de kern Budel in de periode 2015-2024 een behoefte bestaat van 238 wooneenheden. In de kern Budel ligt de grootste woningbouwopgave voor de gemeente Cranendonck. Onderhavig verzoek voorziet in de toevoeging van één extra woning en past hiermee binnen de woningbehoefte op (middel)lange termijn.

2. De ruimtelijke kwaliteit;

Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over 'mooi' maar vooral over 'goed': een ruimtelijk plan of initiatief 'klopt' dan met zijn omgeving en past in het beleid en de visie van de gemeente Cranendonck. Aandachtspunten bij nieuwe initiatieven zijn onder andere:

- Passend in bestaand beleid zoals de Strategische Visie en daarvan afgeleide Structuurvisie en Woonvisie;
- Zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering en inbreiding;
- Concentreren van bebouwing en voorzieningen;
- Rekening houden met omliggende functies en (groene) waarden;
- Verbeteren van de omgeving passend bij de kern.

Het initiatief past binnen het bestaand beleid van de gemeente. Ook aan het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan, er is immers sprake van de invulling van een open plek in de bestaande bebouwingstructuur. De huidige situering is afwijkend ten opzichte van de omliggende bebouwing. Met de nieuwe vrijstaande woning wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing waardoor een logische straatwand en bebouwingslint wordt gecreëerd.

3. De bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte;

In de huidige situatie worden de zorgkosten nog wel vergoed, maar betaalt de zorgbehoevende zelf de kosten van de woning. De WMO budgetten zijn niet toereikend om op grote schaal woningen aan te passen. Daarom is dit kader voor de gemeente een belangrijk uitgangspunt bij nieuwbouw. Het beleid is gericht op ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen. De gemeente maakt levensloopbestendigheid en rolstoeltoegankelijkheid specifiek onderdeel van het afwegingskader. Het onderhavige initiatief voorziet in een levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woning en maakt het mogelijk om bij een zorgvraag langer zelfstandig thuis te wonen.

4. De bijdrage aan duurzaamheid;

De gemeente Cranendonck heeft de potentie en de wens om zich als duurzame gemeente te profileren. De bebouwde omgeving in deze ontwikkeling meenemen vergroot de mogelijkheden voor Cranendonck als geheel. Duurzaamheid is daarom een belangrijk uitgangspunt bij transformatie en nieuwbouw. De bouwplannen die uitgevoerd worden moeten oplossingen bieden op gebied van energie en warmte en gebruik van duurzame materialen. De onderhavige woning wordt opgericht met hoge isolatiewaarden. De Rc waarden van zowel het dak, gevel als vloer zijn 0,5 m²K/W hoger dan verplicht. Daarnaast wordt de woning uitgevoerd met een WTW ventilatiesysteem: een volledig mechanische regeling waarbij warmteterugwinning (gekoppeld aan CV systeem) en akoestische waarden optimaal worden gefilterd. Tot slot wordt de woning uitgevoerd met een warmtepomp op water of lucht. Hierdoor wordt het gasverbruik vrijwel nihil. Het stroomverbruik van de warmtepomp wordt gecompenseerd middels het plaatsen van PU cellen, waarmee eigen stroom opgewekt kan worden.

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

In het recente verleden hebben op de locatie Willem de Zwijgerstraat 37 grondsaneringswerkzaamheden plaatsgevonden. De aanleiding voor de uitgevoerde bodemsanering werd gevormd door de aanwezige, aan zinkassen gerelateerde bodemverontreiniging achter de bestaande woning. De saneringswerkzaamheden zijn op 26, 27 en 28 oktober 2015 uitgevoerd door Kuppens Infra B.V.

Bij het verkennend bodemonderzoek voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden zijn ook de onderhavige gronden betrokken. Uit de resultaten van de boringen van de bovengrond is gebleken dat ter plekke van de planlocatie licht verontreinigd zijn met zink, cadmium, lood en/of koper. Deze verontreinigingen zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de lage concentraties is nader onderzoek niet noodzakelijk. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het eventueel hergebruiken van de grond buiten de locatie onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit valt. Vrijgekomen gronden die niet op de locatie worden hergebruikt, worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de als bijlage 1 opgenomen Verkennend Bodemonderzoek van BKK Bodemadvies bv, d.d. 4 mei 2015 met rapportnummer 15137.BKK.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

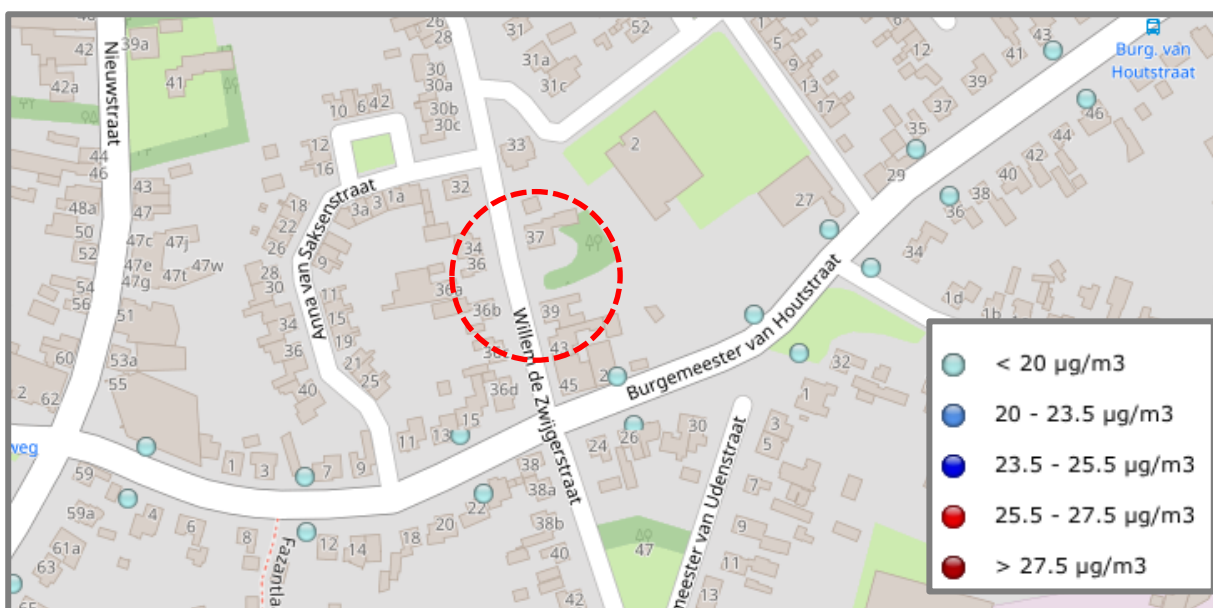
Via hoofdstuk 'VI Zones Langs wegen' biedt de Wet geluidhinder in het ruimtelijk spoor bescherming tegen wegverkeerslawaaï aan geluidsgevoelige bestemmingen. Hoofdstuk VI is niet van toepassing bij 30 km/u-wegen. Het voorliggend plan voorziet in de toevoeging van een geluidsgevoelige bestemming (toevoeging nieuwe woning) aan de Willem de Zwijgerstraat, waar een 30 km-zone is ingesteld. Alhoewel de wet geluidhinder daartoe niet verplicht, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening alsnog worden nagegaan of de geluidbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij ligt het plangebied op circa 60 meter afstand van de gezoneerde weg Burgemeester van Houtstraat, waar de toegestane snelheid 50 km/h bedraagt (de overige wegen zijn op meer dan 200 meter van het plangebied gesitueerd). Gezien het feit dat het plangebied middels het tussenliggend woongebied met bijhorende bebouwing wordt afgeschermd van de Burg. van Houtstraat is het aannemelijk dat de geluidsbelasting onder de drempelwaarde van 48 dB blijft.

Ter toetsing van deze aanname is een berekening uitgevoerd waarbij de applicatie 'Standaard Rekenmethode I' is gebruikt. Het instrument is ontwikkeld in opdracht van VROM om voor eenvoudige situaties de geluidsberekeningen uit te voeren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een berekening uitgevoerd voor de Burgemeester van Houtstraat (gezoneerde weg, 50 km/h). De berekening is als bijlage 2) bij deze toelichting gevoegd. De berekening geeft aan dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning onder de grenswaarde van 48dB ligt. Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

5.3 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. Toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen wordt in beginsel beperkt tot activiteiten die luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren. De voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van één woning en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt. De voorgestane ontwikkeling van één vrijstaande woning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen.

Vanaf 1 januari 2015 dienen ruimtelijke plannen ook getoetst te worden aan de grenswaarde voor fijn stof PM_{2,5}. Voor de ruimtelijke ordening is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} van belang. Er worden op verschillende plaatsen in het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit PM_{2,5}-metingen uitgevoerd. Op basis van de meetresultaten en berekeningen zijn grootschalige concentratiekaarten voor PM_{2,5} opgesteld. Vanaf januari 2015 geldt er voor PM_{2,5} een grenswaarde van 25 µg/m³. In figuur 9 staat de concentratie fijn stof PM_{2,5} in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Burgemeester van Houtstraat. Ter plaatse van de planlocatie is de concentratie fijn stof PM_{2,5} dermate klein dat deze niet is opgenomen in de monitoringstool. Het is aannemelijk dat realisatie van één extra woning voor PM_{2,5} niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit.

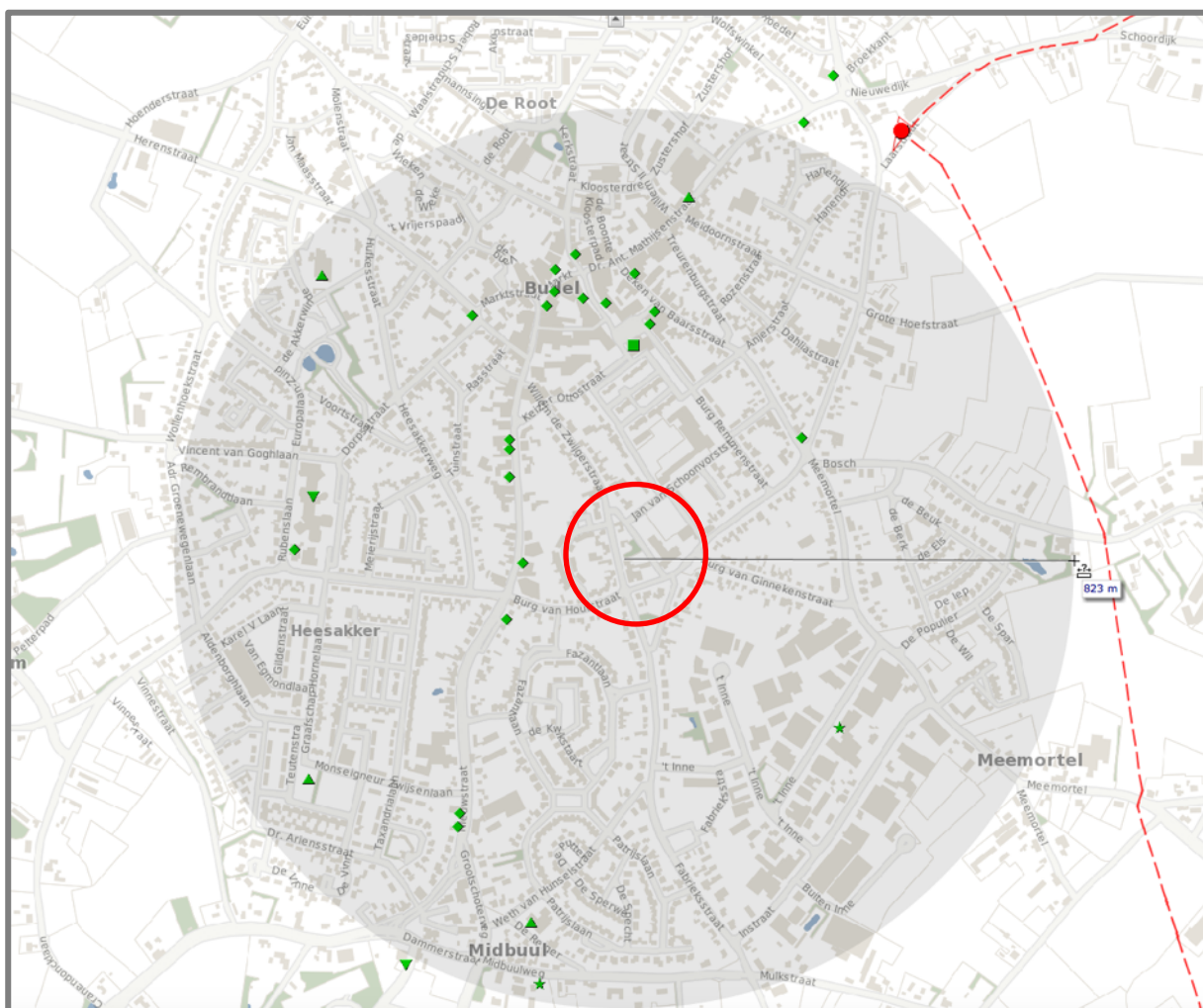


Figuur 7: uitsnede NSL-monitoringstool viewer PM_{2,5}-concentratie (rode cirkel is planlocatie)

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De risicokaart Nederland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.



Figuur 8: uitsnede Risicokaart Nederland (rode cirkel is planlocatie)

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes over weg, spoor of water.

Wel loopt er een aardgastransportleiding (middendruk) op een afstand van circa 823 meter van de planlocatie. De toetsingsafstand van deze leiding bedraagt 20 meter. Het onderhavige plangebied ligt derhalve ruim buiten deze toetsingsafstand. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling te verwachten

5.5 Archeologie

Het “Beleidsplan Archeologische monumentenzorg” beschrijft hoe de gemeente Cranendonck met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit.

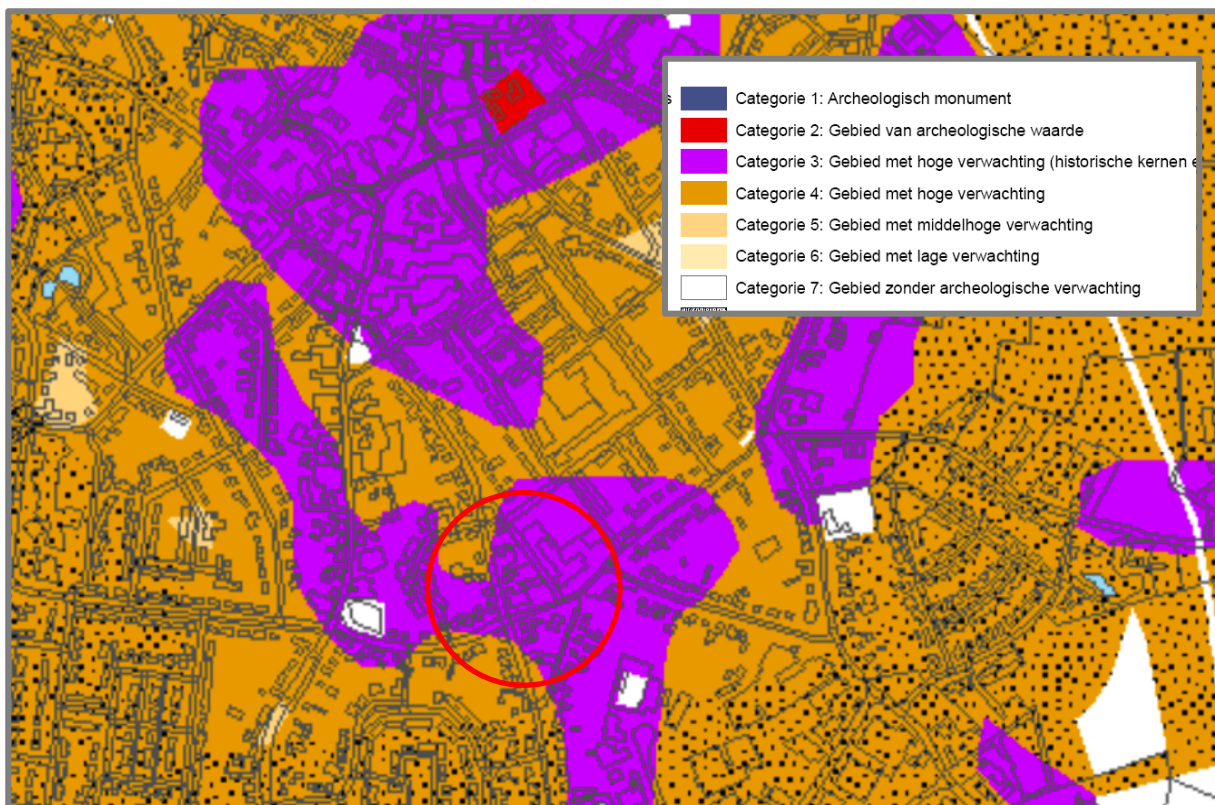
Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde “Gebied 3: gebied met hoge archeologische verwachting (historische kernen en linten)” (zie figuur 9). Het gaat hier om de oude verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemgrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m -mv.

Het onderhavige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 150 m². Uitgaande van een volledige bebouwing van dit bouwvlak (niet waarschijnlijk) en de realisatie van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m² (gesitueerd buiten het bouwvlak), wordt de verstoringsvrije oppervlakte niet overschreden. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve is voor de planlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ opgenomen.



Figuur 9: uitsnede Archeologische beleidskaart

5.6 Geurhinder

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen. Uit de kaart behorende bij de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck blijkt dan ook dat ter plekke sprake is van een zeer goed woon- en verblijfsklimaat (zie figuur 10).



Figuur 10: uitsnede kaart Geurverordening Geurhinder en veehouderij (rode cirkel = planlocatie)

5.7 Overige hinderlijke bedrijvigheid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

	Bedrijf	Max. cat. bp	Richt-afstand	Werkelijke afstand
1.	Willem de Zwijgerstraat 36a (voormalig kringloop)	2	30 m	35 m
2.	Burg. V. Houtstraat 23 (BS de Boogurt)	2	30	32 m
3.	Meemortel 22 (Molen Nooit Gedagt)	2	30 m	357 m

Aan de hand van voorgaande tabel kan geconcludeerd worden dat de onderhavige woning niet binnen de richtafstanden van de bedrijven onder 1 t/m 3 is gesitueerd. Voor wat betreft de afstand tot de basisschool wordt opgemerkt dat de genoemde afstand is gemeten tot de groene zone rond de school. De afstand tot het schoolplein bedraagt zelf circa 43 m. Voor alle bedrijven geldt dat in de bestaande situatie reeds woningen op een korte afstand zijn gelegen. Deze woningen zijn reeds bepalen voor de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor wat betreft de molen “Nooit Gedagt”, in de tabel opgenomen onder 4, wordt opgemerkt dat de onderhavige woning weliswaar buiten de geldende VNG-richtafstanden is gelegen, maar dat voor het goed functioneren van de molen eveneens rekening gehouden moet worden met een goede molenbiotoop.

De “Vereniging De Hollandsche Molen”, die zich al sinds 1923 inzet voor het voortbestaan van de molens van Nederland, heeft een biotoopformule ontwikkeld om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet “te hoog” is. Aan de hand van de online molenbiotoop rekenmodule is berekend dat ter plekke van het plangebied een maximale hoogte van 10,7 m gerealiseerd kan worden zonder dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Voor de berekening wordt verwezen naar figuur XX.

Het voorliggend wijzigingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 10 m.

Bereken de hoogte van het obstakel

Hieronder kunt u zelf de hoogte of de afstand tot een obstakel berekenen. Onderaan deze pagina vindt u een aantal praktijk voorbeelden.

Afstand tot het obstakel

Coëfficiënt n

Constante c

Askophoogte z (gebruik geen komma maar een punt)

De hoogte is:

Bereken de afstand tot het obstakel

Hoogte van het obstakel

Coëfficiënt n

Constante c

Askophoogte z (gebruik geen komma maar een punt)

De afstand is:

Hier volgen een aantal voorbeeldberekeningen, hoe de biotoopformule te gebruiken.
 Ter herinnering: de formule luidt als volgt:
 $H(x) = X/n + c \cdot z$
 wat ook is te schrijven als:
 $X = n \cdot (H(x) - c \cdot z)$

Figuur 11: uitkomst molenbiotoop rekenmodule Vereniging De Hollandsche Molen

5.8 Natuur, flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen inzicht worden geboden in de effecten van de voorgenomen ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijk gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

De onderhavige locatie is gelegen in een primair woongebied. Er zijn derhalve veel potentiële verstoringsbronnen voor flora en fauna. Het betreffende deel van het perceel is momenteel in gebruik als tuin. De tuin wordt structureel onderhouden en gemaaid en is dusdanig gecultiveerd dat de ontwikkeling van bijzondere flora en fauna zeer onwaarschijnlijk is. Op het terrein zijn geen verouderde bouwwerken aanwezig welke geschikt zijn als onderkomen voor beschermende diersoorten, zoals vleermuizen. Er is geen sprake van het kappen van waardevolle bomen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur, flora en fauna geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

5.9 M.e.r.-beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat voortaan een melding gedaan moet worden van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden.

Het realiseren van één woning binnen de kern wordt niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast ligt het niet in de verwachting dat de woning zal zorgen voor significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied. De 18 storingsfactoren voor deze gebieden zijn op voorhand uit te sluiten, gelet op de afstand.

6 Waterparagraaf

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant.

Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop het plangebied indicatief met een rode cirkel is weergegeven



Figuur 12: uitsnede keurkaart 2015

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in een attentiegebied of een keurgebied. In de omgeving van het plangebied is wel een A-water gelegen. De waterafwikkeling zal binnen het plangebied plaatsvinden en daarmee geen invloed hebben op deze watergang.

Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016-2021.

Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning. Ter plaatse wordt derhalve naar verwachting voorzien in circa 250 m² nieuw verhard oppervlak. Op basis van waterschapsbeleid geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m², zoals in onderhavig plan. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. De hoofddoelstellingen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt.

Voor nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat voldoende drooglegging gegarandeerd kan worden ten aanzien van grondwater zodat men in en rond de woning 'droge voeten' houdt. Hier wordt in navolgende subparagraaf verder op ingegaan.

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater in de toekomst zoveel als mogelijk aan te grijpen.

Bij nieuwbouw wordt tijdens de watertoets gekeken of een gebied geschikt is om te bebouwen. Hierbij wordt gekeken of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase nodig zijn. De benodigde maatregelen moeten worden uitgevoerd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Om meer zekerheid te geven worden voortaan bouwpeilen aangegeven door de gemeente. Door bouwpeilen af te geven wordt gestuurd op de hoogteligging van een pand. Hiermee wordt voorkomen dat een pand lager wordt aangelegd dan de omgeving, waardoor de kans op grondwateroverlast (en hemelwateroverlast) wordt verkleind.

Voor de ontwikkeling van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied dient bij een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² een berging van 15 mm te worden gerealiseerd. In totaal dient dan $250 \times 0,015 = 3,75\text{m}^3$ hemelwater geborgen te worden. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten worden gerealiseerd.

Om wateroverlast bij T=100 te voorkomen zal een overloopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze overloop uitstromen op het trottoir of straat. Deze overloop zal op een laag punt op enige afstand van de woning gesitueerd worden, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woning kan ontstaan. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal het riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp worden opgesteld. De daadwerkelijk aanleg van de benodigde infiltratievoorziening is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke is afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen. Het afvalwater van de woning wordt, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel. Door de toevoeging van één woning is sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater. De bestaande riolering beschikt echter over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

Dit wijzigingsplan is ingevolge artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgebouwd conform het vigerende moederplan 'Kom Budel'.

In de bijgaande plantoelichting is met name de toetsing aan de wijzigingsregels van belang. Tevens is getoetst aan de actuele relevante wet- en regelgeving. Echter, de primaire beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het moederplan.

7.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan "Kom Budel" (2015).

Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

– Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

– Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.

– Afwijken van de bouwregels:

Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

– Specifieke gebruiksregels:

Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.

– Afwijken van de gebruiksregels:

Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Tuin (artikel 3):

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen (artikel 4):

De voor 'Wonen' aangewezen grond zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, parkeerdoeleinden, tuinen, erven en verhardingen. Er is verder een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor lichte bedrijvigheid in of bij de woning. Dit is een gebruikelijke afwijkingsmogelijkheid in de komplannen van de gemeente Cranendonck. Deze mogelijkheid is gekoppeld aan een zogenoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 5)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met een ondergrens van 500 m² voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

Algemene bouwregels (artikel 7):

De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. Met de bepalingen "Afwijkende maatvoering" wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2, onbedoeld geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Verder zijn hierin de regels opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden. Tevens is in dit artikel de parkeerregeling opgenomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

In dit artikel wordt een beschrijving gegeven van de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Er worden voorwaarden gesteld waaraan ontwikkeling binnen deze gebiedsaanduiding dienen te voldoen.

Algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels (artikel 10 en 11):

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn, zoals bed & breakfast of het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'*Overgangsregeling (artikel 12):*

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook

al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 13):

Dit artikel geeft de titel van het wijzigingsplan aan.

7.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Voor wat betreft de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' gekregen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 7 en 10 meter) en 'maximum aantal wooneenheden (1). Ter bescherming van de aanwezige molenbiotoop is het plangebied tevens voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de “bouw” van één extra woning mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden

Initiatiefnemer heeft overleg gehad met de direct omwonenden. De bewoners van Willem de Zwijgerstraat 34, 36, 36a en 36b hebben een verklaring ondertekend waarin ze aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de realisatie van de voorgestane vrijstaande woning. De bewoners van Willem de Zwijgerstraat 37 hebben aangegeven de betreffende verklaring niet te ondertekenen.

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpwijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap de Dommel

Het invullen van het provinciale e-formulier, d.d. 9-10-2017, heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Het waterschap heeft per mail verzocht om in de plantoelichting het meest recente beleid te verwerken. Voorts is verzocht om de waterbergingsopgave te berekenen conform het Gemeentelijk RioleringsPlan. De voorliggende plantoelichting is hierop aangepast.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 18 januari tot en met 28 februari 2018 ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. In bijlage 3 van de toelichting is deze zienswijze samengevat en van antwoord voorzien. De betreffende zienswijze heeft geleid tot een tekstuele aanpassing van paragraaf 8.2 (overleg omwonenden) van de toelichting. De regels en verbeelding zijn ongewijzigd.

Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 3 april 2018 vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck. Het vaststellingsbesluit is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

I Evaluatierapport grondsanering Willem de Zwijgerstraat 37 Budel

II Geluidberekening Standaard Rekenmethode I

III Nota beantwoording zienswijzen