

Bestemmingsplan

Sint Barbaraweg ongenummerd
(tussen 16 en 22)
te Budel-Dorplein

Partiële herziening bp 'Kom Budel-Dorplein'

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPBDO1005-ONT1

Fase: vastgesteld

Datum: 8 maart 2016

Toelichting

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 BESCHRIJVING INITIATIEFLOCATIE	7
2.2 BESCHRIJVING INITIATIEF	8
2.3 ONTSLUITEN EN PARKEREN	9
3 BELEIDSKADER	10
3.1 RIJKSBELEID	10
3.2 PROVINCIAAL BELEID	11
3.3 REGIONAAL BELEID	13
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	14
4 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	16
4.1 BODEM	16
4.2 GELUID	17
4.3 LUCHTKWALITEIT	19
4.4 EXTERNE VEILIGHEID	20
4.5 WATER	22
4.6 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
4.7 HINDERLIJKE BEDRIJVIGHEID	25
4.8 NATUUR, FLORA EN FAUNA	26
4.9 KABELS EN LEIDINGEN	26
5 BESTEMMINGSPLAN	27
5.1 ALGEMEEN	27
5.2 TOELICHTING OP REGELS	27
5.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	29
6 UITVOERBAARHEID	30
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
BIJLAGE	32
1. A EN B BEREKENING GELUIDBELASTING WEGVERKEER	32
2. ONDERBOUWING INFILTRATIEMOGELIJKHEDEN	34
3. QUICKSCAN F&F	36
4. RAADSNOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	38

1 Inleiding

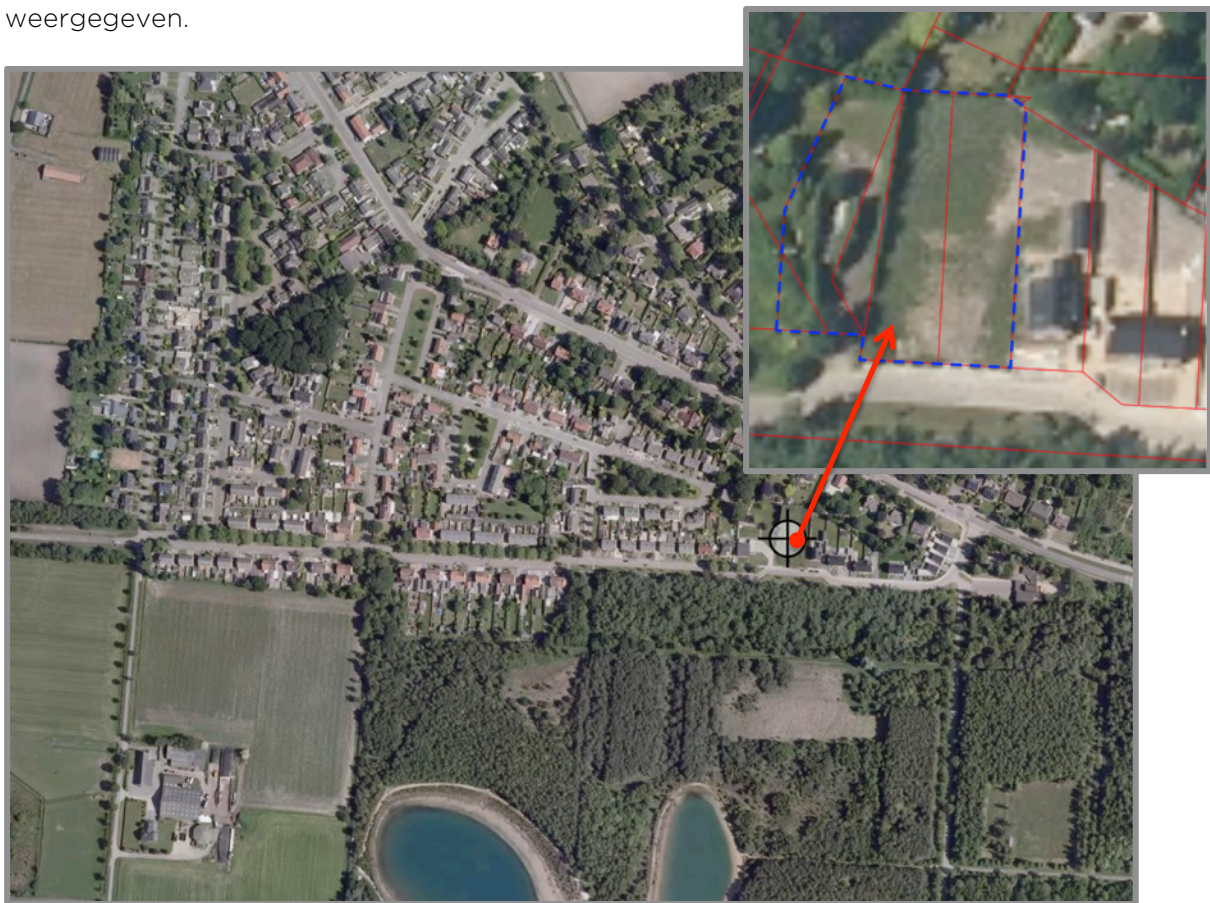
1.1 Aanleiding en doel

Op 30 september 2014 heeft de raad van de gemeente Cranendonck besloten om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief aan de Sint Barbaraweg te Budel-Dorplein, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie G, nummers 1455, 1456 en 1457. Ter plekke zijn reeds twee vrijstaande woningen bij rechte toegestaan. Het voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van één woning en de wijziging van de toegestane bebouwingstypologie in één vrijstaand woning en twee-aaneengebouwde woningen. Om duidelijkheid te verschaffen over de bouw mogelijkheden op het aansluitend terrein (kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie G, nummers 977, 1359, 1360), wordt dit perceel op verzoek van de gemeente meegenomen in voorliggende partiële herziening. Zodoende worden de bestaande rechten, in de vorm van één vrijstaande woning, veilig gesteld.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling van de hiervoor omschreven situatie en ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het westelijk deel van Budel-Dorplein en betreft het terrein gelegen tussen de woningen aan de Sint Barbaraweg 16 en 22. Het terrein is kadastraal bekend als sectie G, nummers 1457, 1456, 1455, 977, 1359 en 1360. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied in omgeving

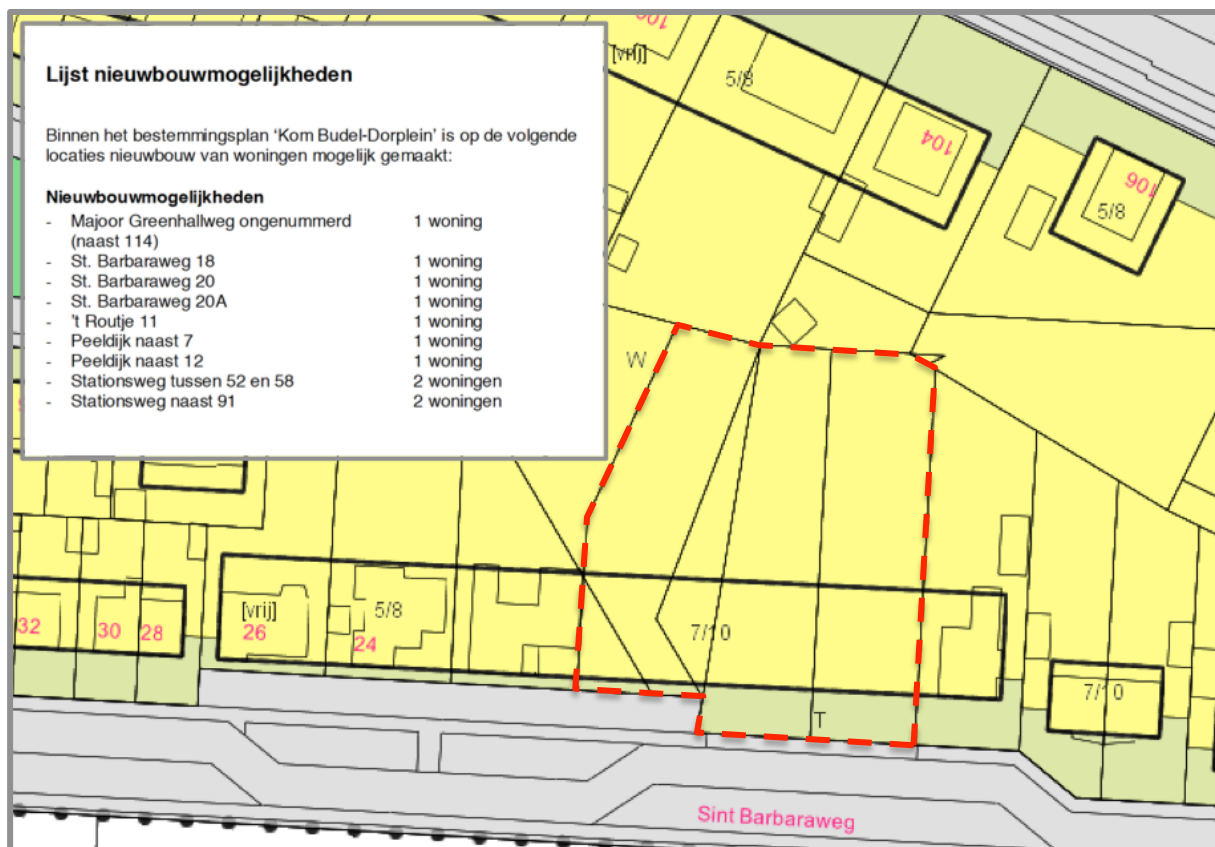
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De onderhavige percelen zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein'. De betreffende gronden hebben hierin de bestemming 'Wonen' met de nadere bouwaanduiding 'vrijstaand'. Op basis van de geldende regels is nieuwbouw van woningen niet toegestaan met uitzondering van vervangende nieuwbouw danwel nieuwbouw op percelen als genoemd in de "Lijst van Nieuwbouwmogelijkheden". Bij de aanwijzing van de nieuwbouwmogelijkheden is uitgegaan van huisnummers die officieel nog niet zijn uitgegeven. Ter beeldvorming van de huisnummering aan de Sint Barbaraweg wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.



Figuur 2: huisnummering Sint Barbaraweg (huisnummers 18,20, 20a nog niet formeel toegekend)

Ingevolge deze lijst is ter plekke van zowel de Sint Barbaraweg nummer 18, nummer 20 als nummer 20a één woning toegestaan. De betreffende uitsnede uit het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' is opgenomen als figuur 3. De bouwmogelijkheid op nummer 20a wordt onveranderd overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Zowel ter plekke van nummer 18 als 20 is één vrijstaande woning toegestaan. Het voorliggende initiatief voorziet echter in de realisatie van één vrijstaande woning en twee-aaneengebouwde woningen. Zowel vanwege de afwijkende typologie als vanwege het aantal woningen past het initiatief niet binnen het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein'. Het bestemmingsplan kent geen relevante binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein'

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen aan de Sint Barbaraweg te Budel-Dorplein. Voor de hoek Sint Barbaraweg / Stationsweg, inclusief initiatieflocatie, is in het verleden middels een andere planologische procedure woningbouw mogelijk gemaakt. Met deze woningbouw werd de bestaande structuur aangevuld en afgerond. Het grootste deel van de woningen is al gerealiseerd. De woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend (waaronder initiatieflocatie), zijn in het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' nogmaals opgenomen als nieuwbouwmogelijkheid. De onderhavige percelen zijn nog onbebouwd en vormen als het ware een gat in het straatbeeld ter plekke. Het overige straatbeeld kenmerkt zich door de diversiteit aan bebouwingstypologieën. In de directe omgeving komen zowel vrijstaande woningen als twee-aaneen en aaneengebouwde woningen voor met hoofdzakelijk een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter.

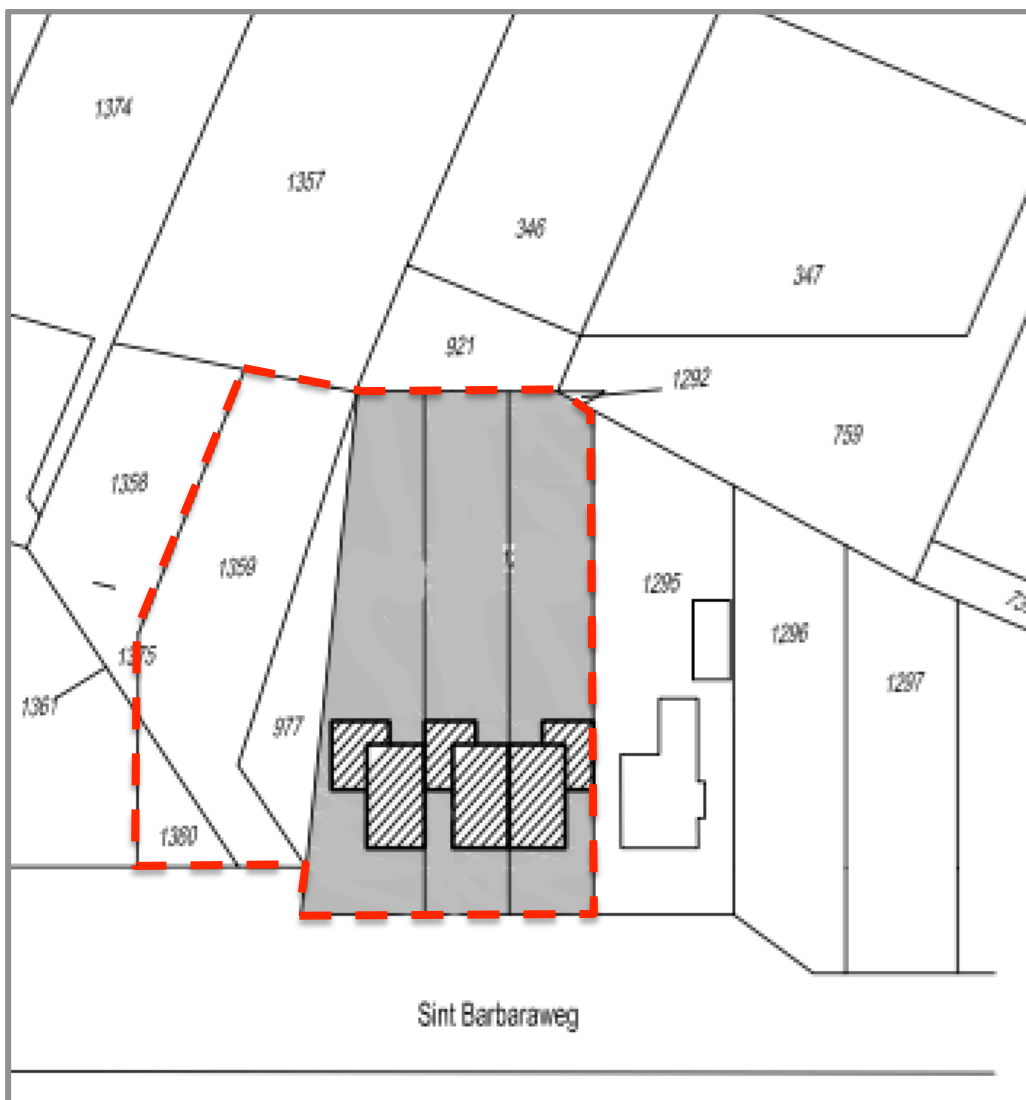


Figuur 4: overzicht aanwezige bebouwingstypologieën en foto's bestaande situatie

2.2 Beschrijving initiatief

Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden binnen het plangebied 4 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de bestaande (planologische) rechten is op het westelijk deel van het plangebied (kadastraal bekend sectie G, nummers 977, 1359, 1360) reeds één vrijstaande woning toegestaan. Deze bouwmogelijkheid is in voorliggend bestemmingsplan onveranderd overgenomen.

Op de oostelijk gelegen percelen (kadastraal bekend sectie G, nummers 1293, 1294) zijn op basis van de bestaande (planologische) rechten reeds vrijstaande woningen toegestaan. De bouw kavels staan al 7 jaar, zowel met als zonder bouwplan, in de verkoop. Echter, voor dergelijke woningen is in de huidige markt geen animo. Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt ter plekke de bouw van drie woningen mogelijk gemaakt. Dit in de vorm van één vrijstaande woning en twee-aaneengebouwde woningen. Dat hier wel animo voor is blijkt uit het feit dat de twee-aaneengebouwde woningen reeds onder voorbehoud zijn verkocht.



Figuur 5: nieuwe situatie oostelijk deel plangebied

Het straatbeeld van de Sint Barbaraweg kenmerkt zich door de diversiteit aan bebouwingstypologieën. In de directe omgeving komen zowel vrijstaande woningen als twee-aaneen en aangebouwde woningen voor. Op het oostelijk deel van het plangebied worden 3 bouwpercelen gecreëerd (voorheen 2). De voorgestane vrijstaande woning en twee-aangebouwde woningen sluiten goed aan op 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 architectonische verschijningsvorm van de beoogde woningen is nog niet bekend. Het plangebied is echter gelegen in een aan de welstandstoets onderhevig gebied. Het uiteindelijke bouwplan zal daarom moeten voldoen aan het 'Beeldkwaliteitsplan St. Barbaraweg'.

Al het voorgaande is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De regels zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein'. Hierdoor komen de bouwmogelijkheden (afstand zijdelingse perceelsgrens, oppervlakte bijgebouwen, hoogte bijgebouwen etc.) overeen met de mogelijkheden van de omliggende woonpercelen.

2.3 Ontsluiten en parkeren

De onderhavige woonpercelen worden middels een in/uitrit direct ontsloten via de Sint Barbaraweg. Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. 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. De benodigde 2 parkeerplaatsen worden gecreëerd op de opstelplaats voor de garage van de desbetreffende woning. De uiteindelijke aanleg is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

3 Beleidskader

3.1 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 bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen. Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is. 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 in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro, bij 7 woningen. Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' zijn op de planlocatie reeds 3 woningen toegestaan. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één extra woning en is derhalve niet als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro aan te merken.

De voorgestane ontwikkeling is te kleinschalig om onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro te vallen. De zogenoemde SER-ladder is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

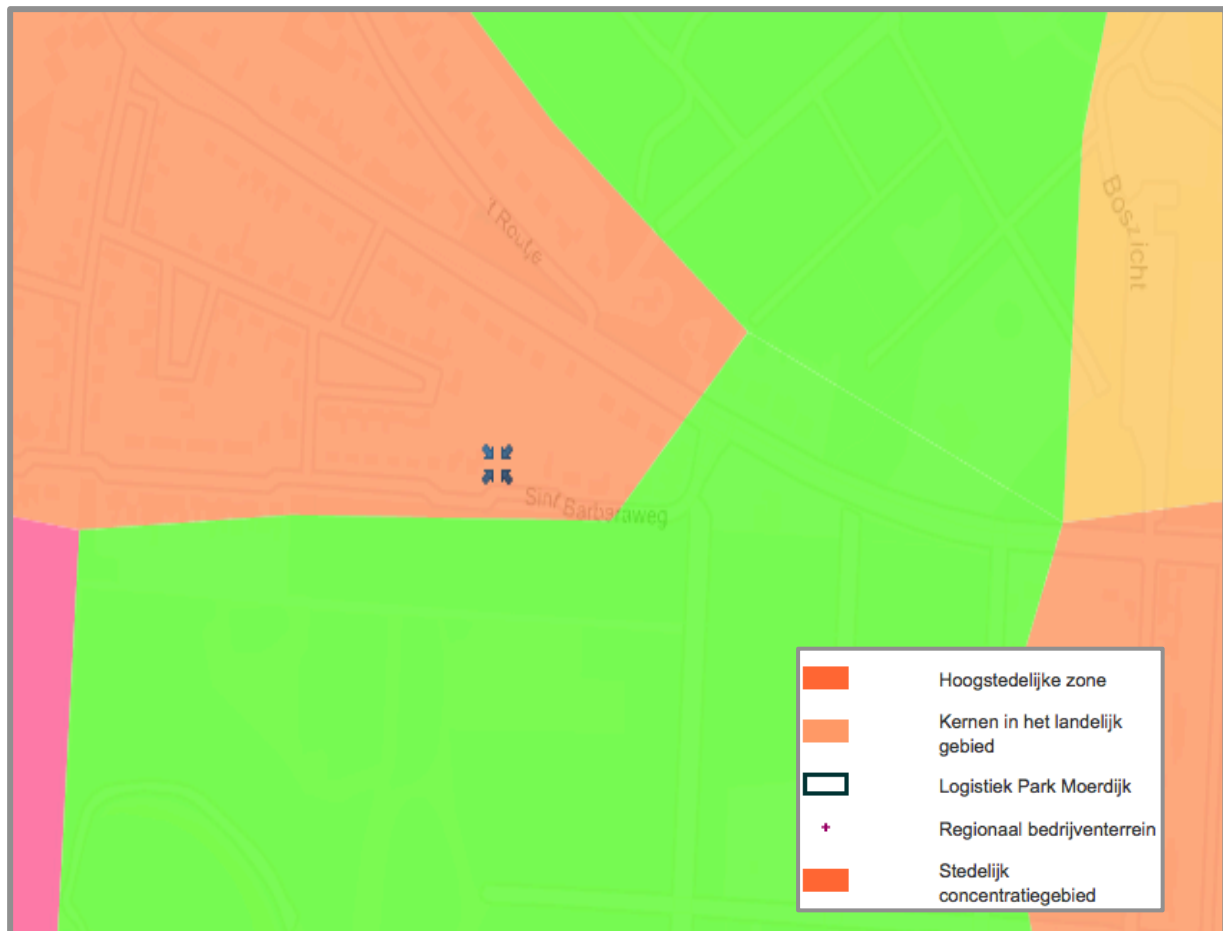
Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SvRO) vastgesteld. De herziening is met ingang van 19 maart 2014 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-Dorplein en is op de structurenkaart aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 6.

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.



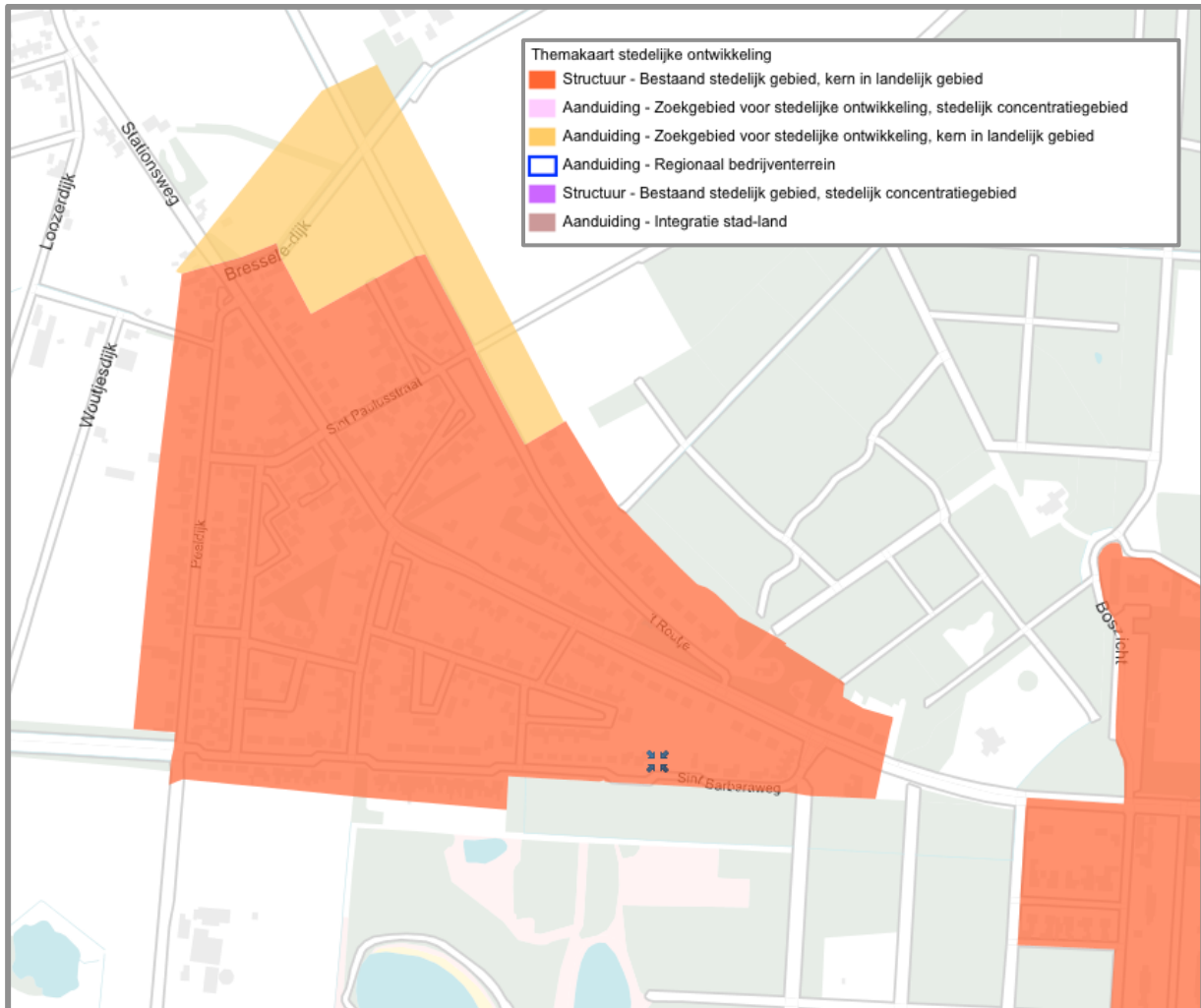
Figuur 6: uitsnede Structurenkaart SvRO

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.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 (VR 2014) vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. 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.

Op de themakaart 'Stedelijke Ontwikkeling' staat het onderhavige plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Ingevolge de regels van de verordening mogen stedelijke ontwikkelingen, zoals de toevoeging van een woning, uitsluitend plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een dergelijk bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg gemaakt worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw. Deze afstemming vindt plaats binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (zie ook paragraaf 3.3). Onderhavige locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de voorwaarden van de VR 2014.



Figuur 7: uitsnede themakaart 'Stedelijke Ontwikkeling' VR 2014

3.3 Regionaal beleid

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Het programma is op 17 december 2010 door de Regioraad vastgesteld. Met het regionaal woningbouwprogramma spreken de deelnemende gemeenten uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Het programma is opgesteld voor drie subregio's binnen Zuidoost-Brabant: het Stedelijk Gebied, De Kempen en de Peel. De gemeente Cranendonck maakt onderdeel uit van de subregio De Peel.

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied (subregio de Kempen en de Peel) en daarmee Cranendonck:

- landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals de huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders';
- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Cranendonck komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 716 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen) als in aantal;
- de gemeente Cranendonck realiseert 30% van de nieuwbouw in de sociale sector.

Het voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van 1 woning en draagt slechts in beperkte mate bij aan de toename van de woningvoorraad. Het initiatief past eveneens binnen de kwalitatieve opgave van het programma. De te ontwikkelen woning zal levensloopbestendig worden opgezet en sluit derhalve aan bij de bevolkingsontwikkelingen als vergrijzing en gezinsverdunning.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie Cranendonck 2009-2024

De gemeente Cranendonck focust zich de komende vijftien jaar vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan.

Voor het thema Wonen en Leven richt de gemeente zich op de volgende focuspunten:

- Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck.
- Het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie.
- Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen; wel zorgen voor een bepaalde 'ondergrens' in elke kern om de cohesie in de kernen te versterken
- Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen.
- Het aantrekkelijker maken / opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het 'welzijn' van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten.
- Het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden (hierbij het accent leggen op mensen die in Cranendonck komen wonen én werken en het aantrekken van kenniswerkers die in de regio Eindhoven werken).

Het voorliggend initiatief betreft een particulier initiatief en voorziet in de realisatie van levensloopbestendige woningen op een inbreidingslocatie. Het initiatief sluit hiermee aan op de strategische visie.

Woonvisie 2012-2022

De gemeente Cranendonck heeft in november 2012 de Woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten. De Woonvisie geeft de volgende beleidsdoelen:

1. behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. een goed vestigings- en leefomgeving voor de categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. kwaliteit en duurzaamheid is uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. iedere kern behoudt haar eigen karakter.

Bij het opstellen van het bijbehorende woningbouwprogramma 2012-2022 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. stimuleren van sociale cohesie door gemêleerd woningaanbod;
2. voldoende aanbod voor starters, gezinnen een gezinshuishoudens en ouderen;
3. stimuleren van eigen woningbezit en particulier initiatief;
4. grote kernen bieden ruimte voor groei;
5. in de kleine(re) kernen vindt afronding van de kernen plaats, binnen de al bekende mogelijkheden en plannen, voor zover ze een toegevoegde waarde hebben voor de betreffende kern. Daarnaast is er ruimte voor particulier initiatief;
6. levensloopbestendigheid van nieuwbouw en transformatieplannen is uitgangspunt. Slimme initiatieven in relatie met WMO en duurzaamheid hebben voorrang bij de uitbreidingsplannen Budel-Noord en de Neerlanden;
7. ruimte voor het ombouwen van winkelpanden naar woonhuizen.
8. bouwplannen hebben een landelijke, groene en kwalitatief hoge, uitstraling;

In de Woonvisie woningbouwprogramma 2012 -2022 zijn voor particuliere plannen 80 eenheden gereserveerd. De toevoeging van één woning past binnen het nog beschikbare contingent. Voorliggend initiatief betreft een particulier initiatief en voorziet in de toevoeging van een levensloopbestendige woning op een inbreidingslocatie. Het plan past derhalve prima bij de uitgangspunten van de woonvisie.

Beeldkwaliteitplan St. Barbaraweg

De Sint Barbaraweg is gelegen aan de rand van het dorp en heeft een direct relatie met de Loozerheide. Om de kwaliteiten te waarborgen is in het recente verleden een beeldkwaliteitplan (bkp) opgesteld voor de woonpercelen aan en nabij de hoek Stationsweg/Sint Barbaraweg. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de verschijningsvorm, detailleringen en materialisering van het ontwerp.

De onderhavige planlocatie is gelegen in ensemble 2 zoals omschreven in het bkp. Deze ensemble bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. De toegestane bebouwingstypologie en de hoogtes zijn gewaarborgd in de regels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen in een aan de welstandstoets onderhevig gebied. Dit in tegenstelling tot het overgrote gebied in Cranendonck. Het uiteindelijke, definitieve bouwplan zal daarom moeten voldoen aan het 'Beeldkwaliteitplan St. Barbaraweg'. Dit is gewaarborgd middels de gemeentelijke Welstandsnota.

4 Milieu en archeologie

4.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' heeft de planlocatie reeds een woonbestemming. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding. De bouwmogelijkheden op het blauw gearceerde deel blijven in voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd. Op het overige deel wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt (3 i.p.v. 2 woningen). Nu deze gronden zijn vanuit (milieu)planologisch oogpunt reeds geschikt zijn voor het wonen in een vrijstaande woning, is het aannemelijk dat de gronden ook geschikt zijn voor het wonen in een tweekapper. Omdat het primair gebruik ter plaatse in casu niet wordt gewijzigd (enkel intensiever), is ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure verder bodemonderzoek niet noodzakelijk. Dit ontslaat de uiteindelijke bouwer overigens niet van de plicht om bij de aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouwen) aan te tonen dat niet op verontreinigde grond wordt gebouwd.



Figuur 8: bestaand woonperceel (rood is plangebied)

4.2 Geluid

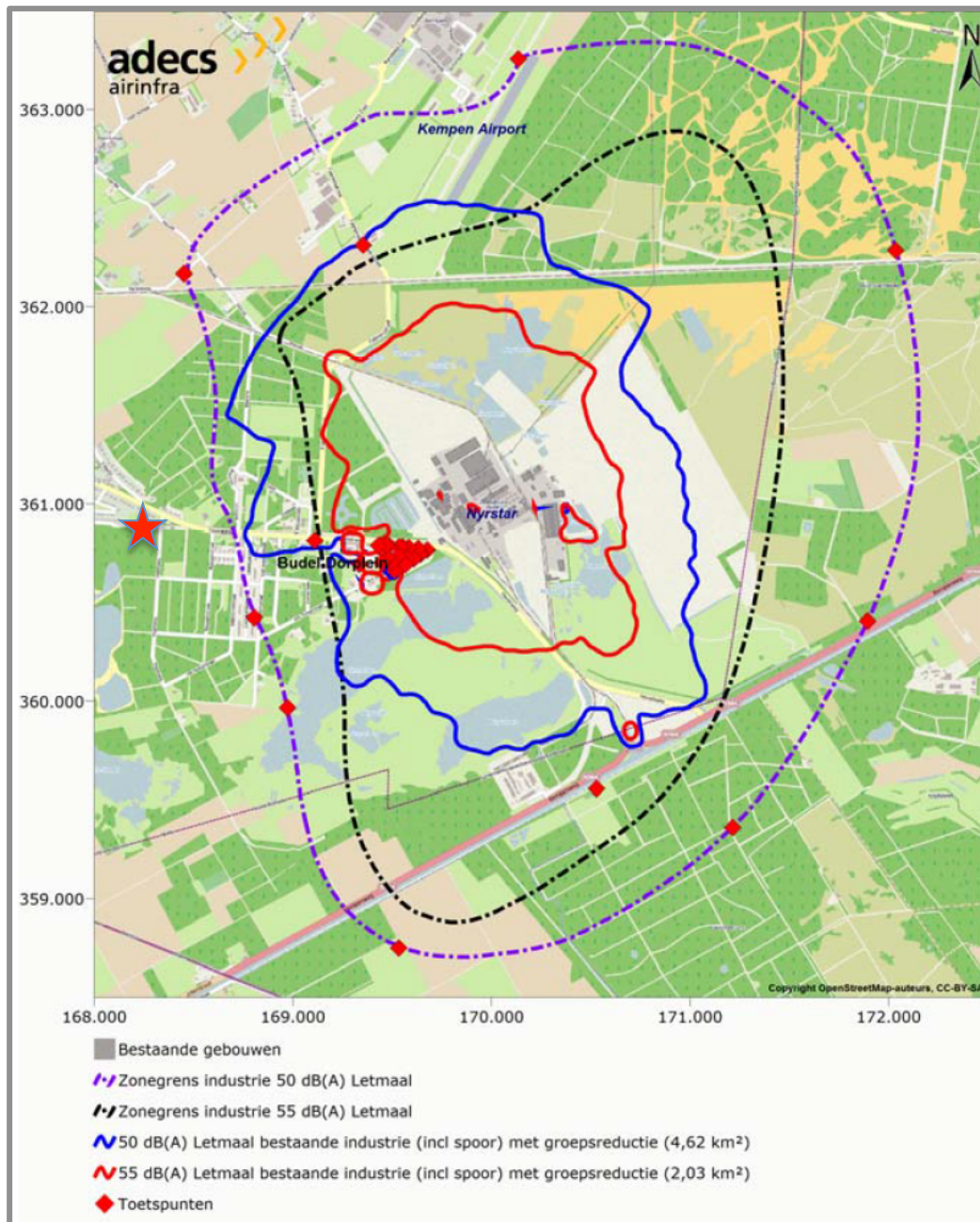
Wegverkeerslawaai

Via hoofdstuk 'VI Zones Langs wegen' biedt de Wet geluidhinder in het ruimtelijk spoor bescherming tegen wegverkeerslawaai aan geluidsgevoelige bestemmingen. Hoofdstuk VI is niet van toepassing bij 30 km/u-wegen. Ter plekke van de planlocatie zijn op basis van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' reeds 3 woningen toegestaan. Het voorliggend voorziet in de toevoeging van een extra woning. Voor deze woning moet worden nagegaan of de geluidbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op het onderhavige deel van de Sint Barbaraweg is een 30 km-zone is ingesteld. De betreffende woning is gesitueerd op een open plek in tussen de bestaande bebouwing. Het perceel wordt door de omliggende bebouwing afgeschermd van de Hoofdstraat. Door de afschermende werking is het aannemelijk dat de geluidsbelasting onder de drempelwaarde van 48 dB blijft.

Ter toetsing van deze aanname is een berekening uitgevoerd waarbij de rekentool van Kenniscentrum InfoMill op basis van 'Standaard Rekenmethode I' is gebruikt. Het instrument is ontwikkeld in opdracht van Ministerie van Infrastructuur en Milieu om voor eenvoudige situaties de geluidsberekeningen uit te voeren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een berekening uitgevoerd voor zowel de Hoofdstraat (50 km/h) als de Sint Barbaraweg (30 km/h). De berekeningen zijn als bijlage 1a (Hoofdstraat) en 1b (Sint Barbaraweg) bij deze toelichting gevoegd. De resultaten van de berekeningen geven aan dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning onder de grenswaarde van 48dB ligt. Dit *exclusief* de correctie van -5 dB volgens artikel 110g Wet geluidhinder. Er kan geconcludeerd worden dat de bouw van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

Industrielawaai

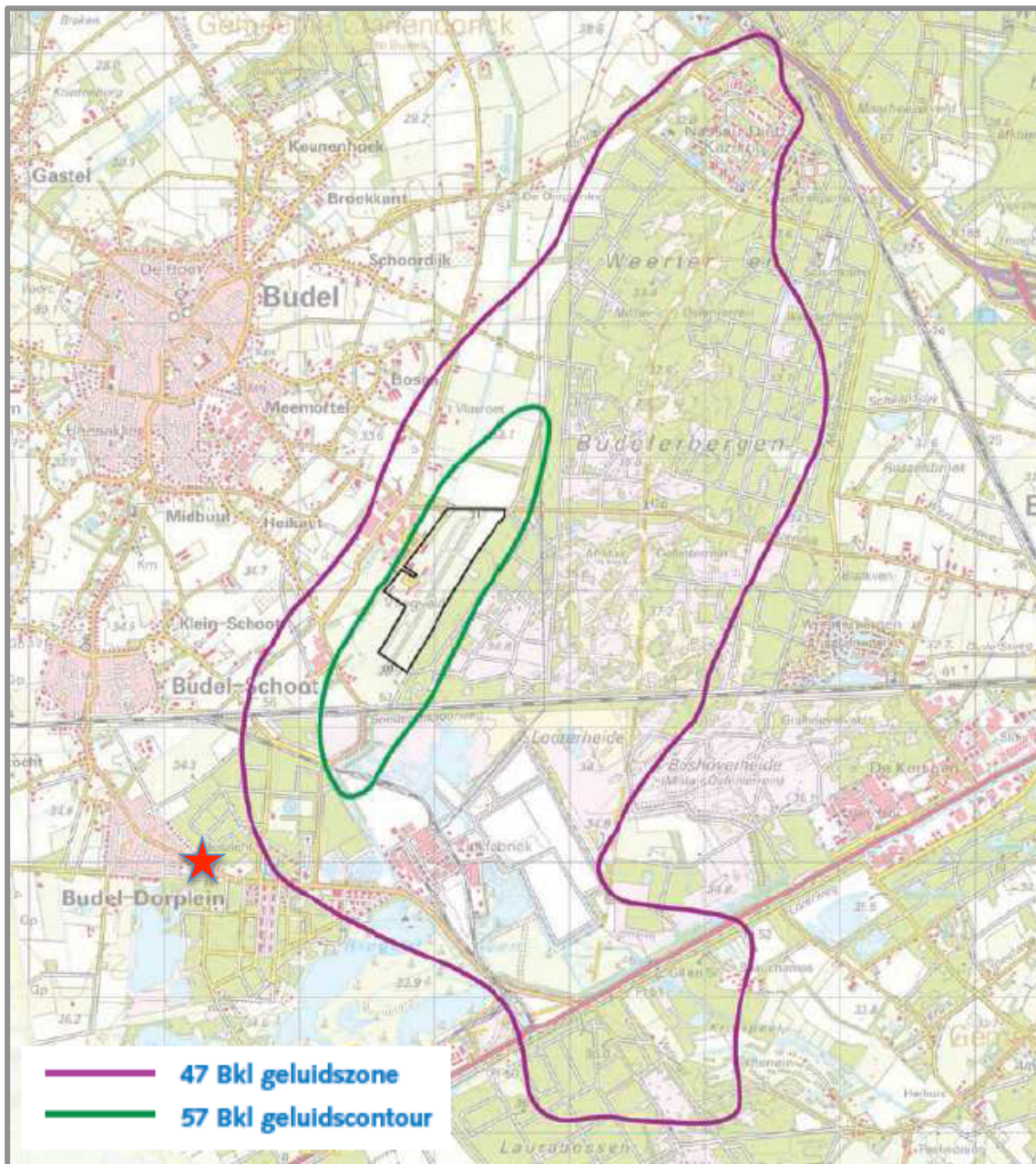
Door Adecs Airinfra is in het recente verleden een onderzoek uitgevoerd naar het geluid bij een optimale inrichting van het Duurzaam Industriepark Cranendonck in relatie tot de omliggende woningen en de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden, waarbij de (in 2011) aangepaste ontsluitingswegen en aangepaste vliegroutes (2012/2013) ten opzichte van het Aanwijzingsbesluit van Kempen Airport als uitgangspunt zijn opgenomen. Voor het industrieterrein is uitbreidingsruimte voorzien, die is gewaarborgd middels een 50 en 55 dB(A)-geluidzone. Het industrieterrein heeft reeds een bepaalde geluidsruimte in gebruik. De contouren staan weergegeven op het kaartje bij afbeelding op de tegenoverliggende pagina aangegeven (rode getrokken lijn: 55 dB(A)-contour, blauwe getrokken lijn, 50 dB(A)-contour. Ook de contouren, wanneer de uitbreidingsruimte wordt benut staan aangegeven (zwarte stippellijn: 55 dB(A)-contour, paarse stippellijn: 50 dB(A)-contour). Te zien is dat de onderhavige locatie buiten de contouren gesitueerd is.



Figuur 9: kaart industriezone (ster-aanduiding planlocatie)

Luchthaven Kempen Airport

Ten noorden van Budel-Dorplein is de luchthaven Kempen Airport gelegen, welke wettelijk is aangewezen als luchtvaartterrein. Op de luchthaven zijn zowel het 'Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart' als het 'Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart' van toepassing. Beide besluiten kennen geluidscontouren die beperking opleggen aan de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten. Deze contouren zijn weergegeven in afbeelding 10. Binnen de zogenoemde 57 Bkl-contour mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Tussen de 47 Bkl-zone en de 57 Bkl-contour mogen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd, mits deze woningen op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd, noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid of wanneer het vervangen nieuwbouw betreft. Het plangebied is gelegen buiten de betreffende contouren. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor woningbouw vanwege de aanwezigheid van de luchthaven Kempen Airport.



Figuur 10: geluidszone en geluidscontour luchthaven Kempen Airport (ster-aanduiding planlocatie)

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. 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 onderhavige 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.

In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007". Op basis van uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale milieuverkeerskaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020.

Op basis van het rapport "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006" kan worden geconcludeerd dat de in de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven in het achtergrondniveau van de luchtkwaliteit zijn meegenomen. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. De rijksweg A2 loopt over gemeentelijk grondgebied. De invloed van deze weg is meegenomen in de berekeningen. Verder zijn met het model CAR II berekeningen uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. De uitkomst is dat op trottoirniveau voor alle jaren en wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit.

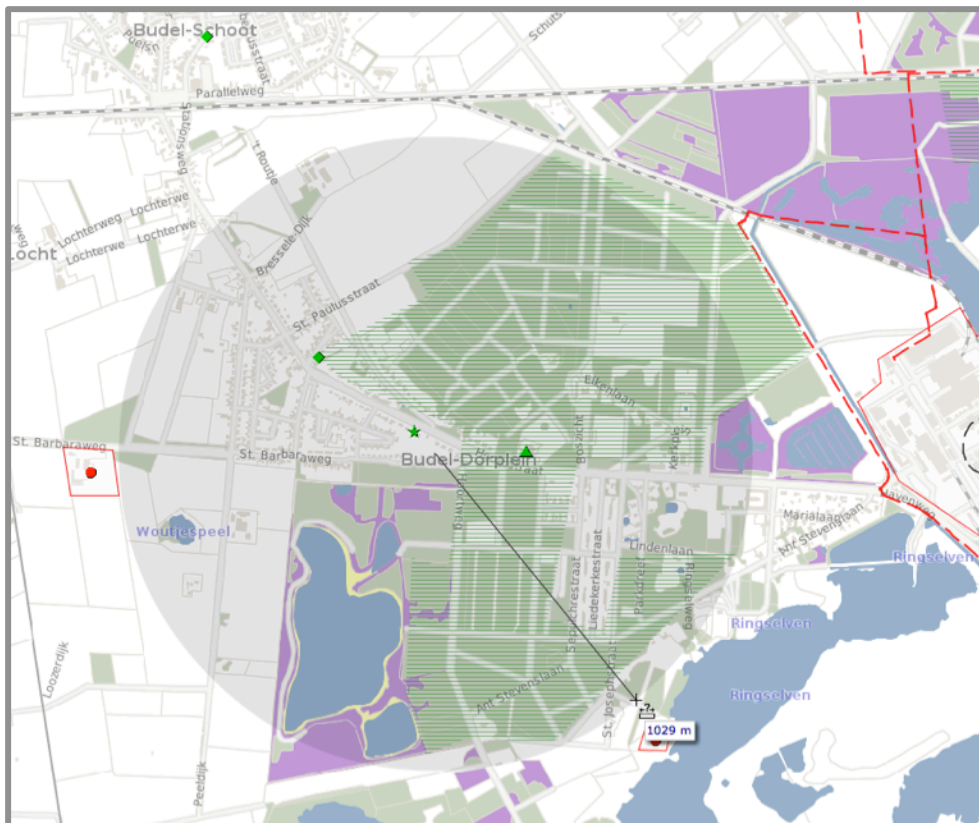
De voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

4.4 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 de 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.

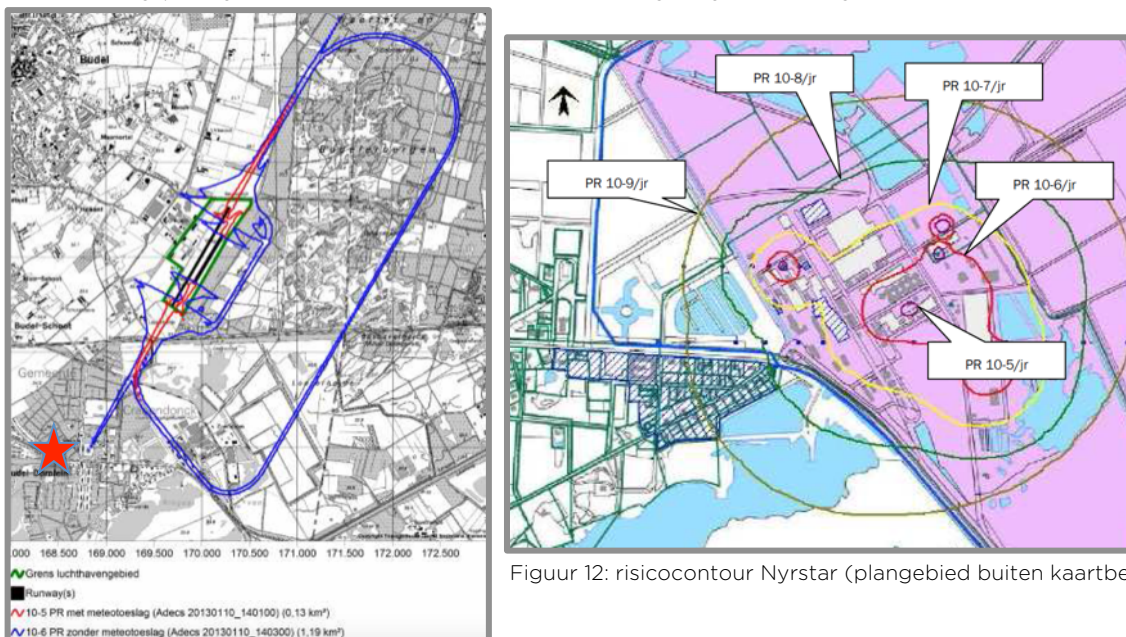
De risicokaart Noord-Brabant geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen,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



Figuur 11: uitsnede Riscokaart Noord-Brabant

Uit de gegevens op de risicokaart blijkt dat binnen een afstand van 1.000 meter tot het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gevestigd. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van voorliggend initiatief.

Voor de kern Budel-Dorplein zijn twee risicovolle inrichtingen van de belang: het bedrijfscomplex van Nyrstar/NedZink en de luchthaven Kempen Airport. Voor beide inrichtingen zijn in het recente verleden de risicocontouren in kaart gebracht. Het onderhavig plangebied is buiten deze contouren gelegen (zie figuur 12).



Figuur 12: risicocontour Nyrstar (plangebied buiten kaartbeeld)

Figuur 12: risicocontour luchthaven (ster-aanduiding plangebied)

4.5 Water

De onderhavige ontwikkeling valt onder de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Dit beleid is uitgewerkt in de nota 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht Uitwerking Cranendonck'. Bij woning inbreidingen wordt gekozen voor het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater in een DWA-stelsel (Droog Weer Afvoer-stelsel: rioolstelsel waarmee geen regenwater wordt afgevoerd maar alleen huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater) of gemengd rioolstelsel. De keuze hangt af van het rioolstelsel waarop aangesloten moet worden in de omgeving van de inbreiding. Voor de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen is uitgangspunt dat deze op eigen terrein wordt verwerkt met afhankelijk van de situatie een mogelijkheid tot overloop naar een laagte, een gemengd riool, een regenwaterriool of een watergang zodat er bij overbelasting geen problemen ontstaan.

De dimensioneringsgrondslagen voor inbreidingen en wijzigingen van verhard oppervlak zijn:

- ontwerp hemelwaterafvoer: bui 8², aandacht voor vormgeving van de openbare ruimte zodanig dat zoveel mogelijk extra water bij zwaardere buien kan worden geborgen;
- ontwerp compensatieberging: 15 mm onafhankelijk van de toename van het verhard oppervlak, zorgdragen voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een gemengd riool, een laagte, watergang of regenwater- riool.

Op dit moment en de komende jaren is ter plaatse van de planlocatie aan de Sint Barbaraweg sprake van een gemengd rioolstelsel. In de verdere toekomst zullen de riool- en hemelwateraansluiting (waarschijnlijk) van elkaar worden losgekoppeld zodat afvalwater en regenwater volledig van elkaar gescheiden zullen zijn.

Alhoewel op de onderhavige locatie planologische bouw mogelijkheden rusten, betreft het feitelijk een braakliggend onbebouwd terrein. In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van afvloeiend hemelwater:

- woningtype 1 (vrijstaand-geschakeld):
 - Bebouwd oppervlak: 102 m²
 - Verhard oppervlak: 25 m² (ingeschat op 25% van het woonoppervlak)
 - Voor het woonperceel met woningtype 1 geldt een (toename van het) verhard oppervlak van ongeveer 127 m². Volgens het beleid van de gemeente dient de capaciteit van de infiltratieberging minimaal 1,9 m³ (127 m² x 15 mm) per woning te bedragen.
- woningtype 2 en 3 (half vrijstaand):
 - Bebouwd oppervlak: 92 m²
 - Verhard oppervlak: 23 m² (ingeschat op 25% van het woonoppervlak)
 - Voor het woonperceel met woningtype 2 en 3 geldt een (toename van het) verhard oppervlak van ongeveer 115 m². Volgens het beleid van de gemeente dient de capaciteit van de infiltratieberging minimaal 1,7 m³ (115 m² x 15 mm) per woning te bedragen.

Voor de vereenvoudiging wordt uitgegaan van een benodigde infiltratieberging per woning van 2,0 m³.

Door VersA Bodemadvies BV is nader onderzoek verricht naar de infiltratiemogelijkheden terplekke door het verzamelen van de relevante kenmerken/infiltratie over de bodem en het gebied waar de planlocatie deel van uitmaakt. De rapportage (d.d. 30 augustus 2015, kenmerk 15.P022) is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

1. de doorlatendheid van de bodem op de locatie is op basis van de verzamelde informatie voldoende voor infiltratie van neerslagwater;
2. de vereiste berging boven de GHG is volgens de uitgangspunten van gemeente en waterschap te realiseren door per woning infiltratiekratten van 30 cm hoog toe te passen over een oppervlakte van ca. 15 m² (met een bovenliggend pakket van tuingrond of verhardings- /funderingsconstructie van 30 cm dik);
3. een overloopconstructie zou op de riolering moeten plaatsvinden aangezien er geen mogelijkheden zijn om deze overloop over het 'eigen' maaiveld/een laagte of op open water in de buurt te laten plaatsvinden. Boven dien is ter plaatse nu en zeker nog een aantal jaren sprake van een gemengde riolering.

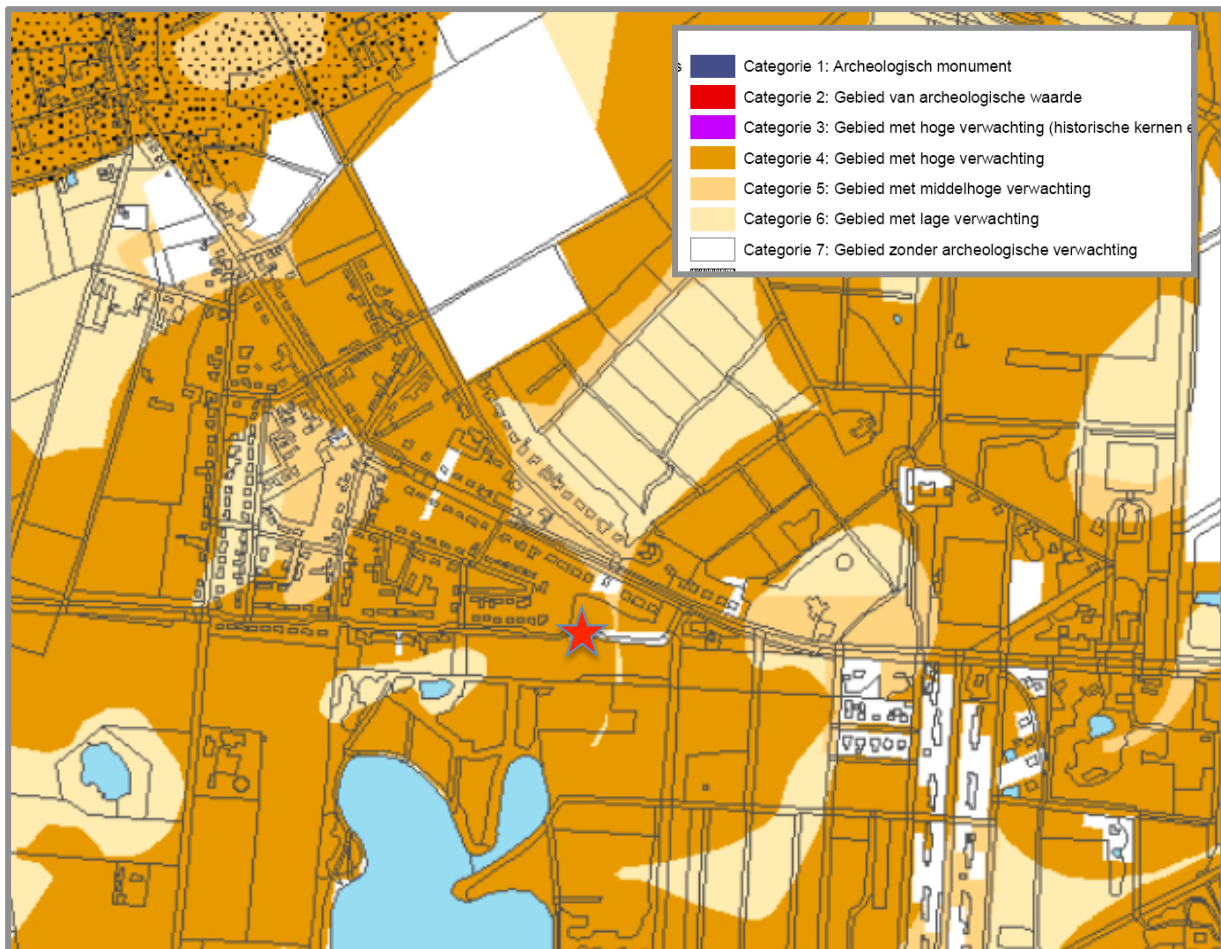
De daadwerkelijke aanleg van de infiltratievoorziening wordt gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer.

4.6 Archeologie & cultuurhistorie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren 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.



Figuur 13: uitsnede archeologische beleidskaart (ster-aanduiding planlocatie)

De planlocatie is gelegen in het gebied 'Categorie 4: gebied met hoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische verwachting en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan 0,3 of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

De op de verbeelding weergegeven vrijstaande woning is op verzoek van de gemeente betrokken bij het voorliggend bestemmingsplan. In deze is slechts sprake van het vastleggen van de bestaande planologische mogelijkheden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat indien de eigenaar van dit perceel voorafgaand aan deze bestemmingsplanprocedure afzonderlijk een aanvraag omgevingsvergunning zou indienen, het bevoegd gezag deze vergunning zou moeten verlenen. Immers, het bijbehorend bouwvlak heeft een oppervlakte van 318 m² en blijft hiermee binnen de vrijgestelde verstoringsoppervlakte van 500 m².

Ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 3' zijn op basis van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' reeds 2 woningen bij rechte toegestaan. Deze woningen zijn reeds vergund en in aanbouw. In planologische zin is ook hier slechts sprake van het vastleggen van de bestaande/vergunde situatie en is het aspect archeologie in deze niet meer aan de orde.

Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt derhalve “slechts” één nieuw woning mogelijk gemaakt. Deze woning heeft een maximale oppervlakte van 100 m². Op basis van de planregels is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte blijft ruimschoots onder de beleidsmaatvoering van 500 m². Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

Om het behoud en de bescherming van eventuele waardevolle archeologische informatie in de bodem voor de toekomst voldoende veilig te stellen, is voor de planlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde - archeologie 4’ worden opgenomen.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig. Evenmin is binnen het plangebied sprake van cultuurhistorische waardevolle objecten. Het onderhavige planvoornemen heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden omdat het een reeds bestaande nieuwbouwlocatie betreft welke intensiever benut zal worden.

4.7 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”. uit 2009. 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 onderstaand tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

	Bedrijf	Milieu cat.	Richt-afstand	Werkelijke afstand
1.	St. Barbaraweg 1 (gemeenschapsh. De Schakel)	2	30 m	150 m
2.	Hoofdstraat 212 (BS St. Andreas)	2	30 m	256 m
3.	't Routje 1 (dienstverleningsbedrijf)	1	10 m	150 m

Aan de hand van de tabel kan geconcludeerd worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de geldende afstandsvereisten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in alle gevallen reeds bestaande woningen dichtbij de bedrijven zijn gelegen welke reeds bepalend zijn voor de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

4.8 Natuur, flora en fauna

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het plangebied is niet gelegen in de GHS maar in een bestaand stedelijk gebied aan de rand van de kern Budel-Dorplein. Het plangebied is evenmin gelegen in gebied dat is aangewezen als vogel- of habitatrichtlijngebied. In het kader van de Flora- en faunawet moet inzicht worden geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 215-BSB-nw-v1, d.d. 26-2-2015) een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Bij het veldonderzoek is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere vraatsporen, uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Bij de inventarisatie is eveneens aandacht besteed aan mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en uilen in de bebouwing rondom het perceel en in bomen in het bosgebied tegenover het perceel. Deze zijn echter niet aangetroffen. De nieuwbouw van de woning zal, mede gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving, geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren.

4.9 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

Mogelijk zijn wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Bij de uiteindelijke feitelijke bouwwerkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden. Het is wettelijk verplicht om uiterlijk 3 werkdagen voor de graafwerkzaamheden een Graafmelding te doen bij het Kadaster. Na het verwerken van deze melding geven de netbeheerders die ondergrondse kabels en leidingen in het gebied hebben liggen digitaal informatie over de ligging van die kabels en leidingen. Aan de hand van deze informatie kan te zijner tijd zorgvuldig gegraven worden. Zodoende wordt graafschade en kabels en leidingen voorkomen.

5 Bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan 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 bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein'. Zodoende wordt aangesloten bij de bebouwingsmogelijkheden van de omliggende woningen.

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 gebruiksregels (artikel 7)

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels (artikel 8 en 9)

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 en mantelzorg.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 10):

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.

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Slotregel (artikel 11):

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

5.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Voor 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. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 7 en 10 meter), 'twee-aaneen', 'vrijstaand' en 'maximum aantal wooneenheden (respectievelijk 1 en 3).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 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 bestemmingsplan 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

- Waterschap de Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;

Bij brief 3 maart 2015 van (kenmerk C2167092/3786882)) heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat het voorontwerpwijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap de Dommel merkt in haar email van 7 juli 2015 op dat per 1 maart 2015 de Keur van het waterschap is gewijzigd en dat deze wijzigingen zijn doorwerking hebben op de watertoets. Zo is bijvoorbeeld de HNO-tool in zijn geheel komen te vervallen. Ook heeft de gemeente haar hemelwaterbeleid vernieuwd. Naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap is de waterparagraaf in 4.5 herschreven waarbij rekening is gehouden met de vooroverlegreactie van het Waterschap en het nieuwe hemelwaterbeleid van de gemeente.

Bij mail van 18 november 2015 heeft Waterschap de Dommel aangegeven dat de opmerkingen in het kader van het vooroverleg naar tevredenheid zijn verwerkt.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 29 oktober 2015 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

In bijlage 4 van voorliggende toelichting is deze zienswijze samengevat en van antwoord voorzien. De betreffende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is in de vergadering van 8 maart 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck.

Bijlage

1. a en b Berekening geluidbelasting wegverkeer

2. Onderbouwing infiltratiemogelijkheden

3. Quicksan F&F

4. Raadsnota beantwoording zienswijzen