



OMGEVING BV



TOELICHTING

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

**'t Routje 1 te Budel-
Dorplein**

Realisatie van 2 nieuwe twee- aaneengebouwde woningen en 3 appartementen in een bestaand pand aan 't Routje 1 in Budel-Dorplein

Toelichting Ontwerp-bestemmingsplan

Datum 31 maart 2023
IMRO-nummer NL.IMRO.1706.BPBDO1012-ONT1

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	5
1.3 Ligging	5
1.4 Vigerende regeling	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
3. Planbeschrijving	14
3.1 Bestaande situatie	14
3.2 Nieuwe situatie	14
3.3 Parkeren	16
3.4 Ruimtelijke structuur	17
4. Planologische aspecten	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	18
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Bodem	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	21
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Kabels en leidingen	23
4.8 Ecologie	23
4.9 Waterhuishouding en riolering	25
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11 M.E.R. beoordeling	27
4.12 Conclusie	29
5. Juridische aspecten	30
5.1 Planstukken	30
5.2 Toelichting op de verbeelding	30
5.3 Toelichting op de regels	30
5.3.1 Inleidende regels	30
5.3.2 Bestemmingsregels	31
5.3.3 Algemene regels	32
5.3.4 Overgangs- en slotregels	32
6. Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740
 Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
 Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna
 Bijlage 4 : Rapportage stikstofdepositie
 Bijlage 5 : Bomeninventarisatie
 Bijlage 6 : Omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het voornemen om op een woonperceel aan 't Routje 1 in Budel-Dorplein (kadastrale gemeente Budel, sectie G, nr. 340) twee nieuwe twee-aaneengebouwde woningen te realiseren, alsmede 3 appartementen te realiseren in het bestaande pand op het perceel.



Figuur: topografische situatie plangebied

De realisatie van de woningen en de appartementen op de locatie is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat er slechts 1 wooneenheid is toegestaan op de locatie en de nieuwbouw deels in de tuinbestemming is gesitueerd. Binnen de bestemming 'Wonen' is geen passende wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

De gemeente Cranendonck wil in principe medewerking verlenen aan de genoemde plannen. Onderhavig bestemmingsplan geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om drie appartementen in het bestaande pand en twee nieuwe twee-aaneengebouwde woningen te realiseren op het perceel. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

Het plangebied is gesitueerd in het oosten van de bebouwde kom van Budel-Dorplein. Voor het plangebied geldt de Stationsweg van oudsher als hoofdweg voor Budel-Dorplein. De locatie wordt goed ontsloten en via de Stationsweg wordt in noordelijke richting het centrum van Budel en Budel-Schoot bereikt en in zuidelijke richting kan Weert worden bereikt.

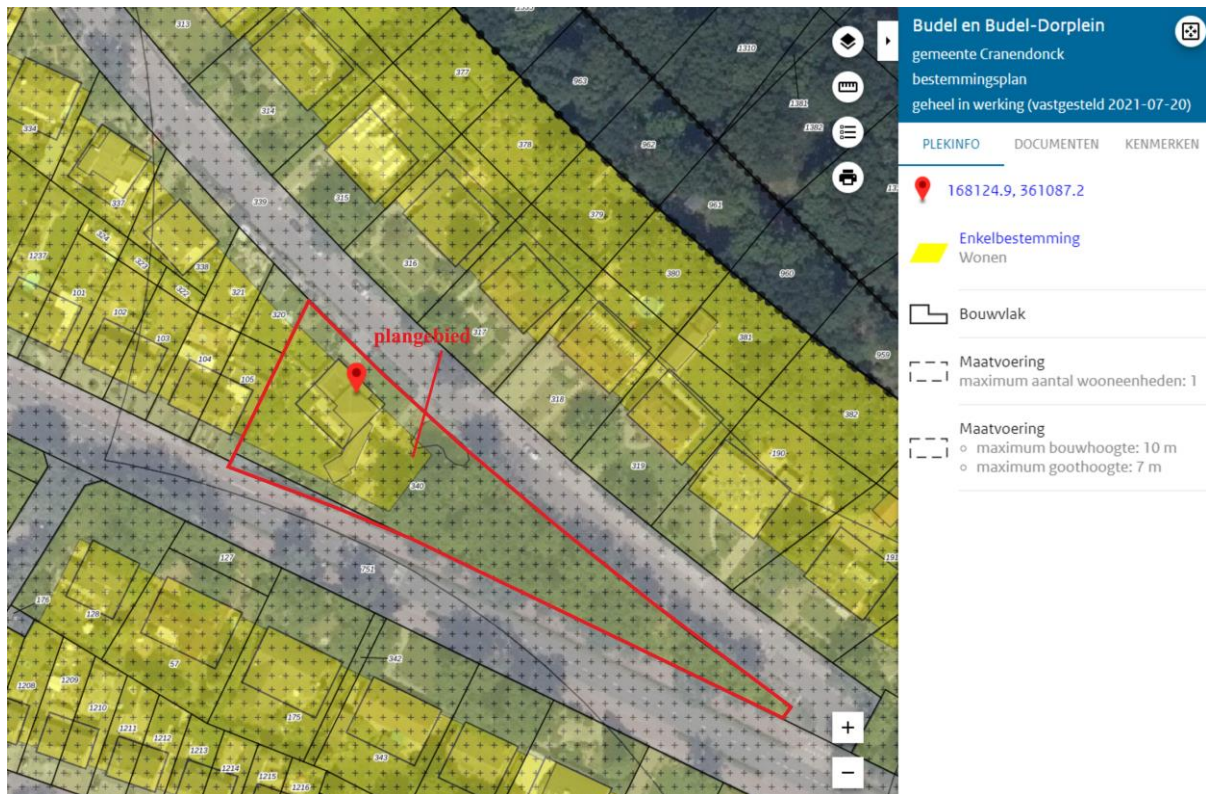


Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Budel en Budel-Dorplein". Dit plan is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 20 juli 2021.

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbij het maximum aantal wooneenheden 1 bedraagt.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied

Verder geldt voor het perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5', welke een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Het voorliggende plan van de twee nieuwe woningen en 3 appartementen in het bestaande pand past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het maximum aantal wooneenheden is vastgesteld op 1 en er sprake is van een bestemming tuin.

Om de woningen en de appartementen toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een toelichting op een bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en Vliegveld Budel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van twee twee-aaneengebouwde woningen en drie appartementen in een bestaand pand op een perceel grenzend aan bestaande woningen. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving, omdat de woningen als aansluiting en afronding van de woonbestemmingen aan 't Routje beschouwd kunnen worden. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

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. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens sprake is van intensiever gebruik van een bestaande woonbestemming door uitbreiding van het aantal wooneenheden. Daarnaast past het initiatief binnen het regionale woningbouw-programma. Het initiatief voldoet daarom aan de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie, vastgesteld in december 2018, is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De opgaven voor de toekomst zijn als volgt:

- De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim Omgevingsverordening

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids-) programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevings-verordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De omgevingsverordening is op 16 maart 2022 vastgesteld en zal in werking treden gelijktijdig met de Omgevingswet (1-1-2023). Tot die tijd blijft de interim-verordening van kracht.

Conclusie

De locatie is in het gebied 'Landelijke kern' gelegen volgens de Interim Omgevingsverordening. Hier vormen de kernpunten de stedelijke ontwikkeling en het behoud van het erfgoed. Onderhavige ontwikkeling van de realisatie van twee nieuwe twee-aaneengebouwde woningen en drie appartementen in een bestaand pand op een bestaand woonperceel binnen de grenzen van de kern Budel-Dorplein is hiermee niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening. Ook de regels voor de bescherming van het cultureel en archeologisch erfgoed zullen worden gerespecteerd.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

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

In de visie wordt ingegaan op een vijftal thema's:

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

Het bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijk relevante uitgangspunten die door de Strategische Visie gesteld worden. In het betreffende deel van 't Routje (binnen de bebouwde kom) geldt voornamelijk de bestemming Wonen.

Door het (door middel van een bestemmingsplanprocedure) mogelijk maken van nieuwe woningen als afronding van deze zijde van 't Routje wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van de kern Budel-Dorplein. Door middel van de bestemmingsplanprocedure wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden en aan de herstructurerings-opgave. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van de kern als woonkern behouden.

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:
 - de ontwikkeling wordt ruim, groen en met kwaliteit opgezet;
 - historische structuren van de kernen mogen niet ten koste gaan van nieuwe ontwikkelingen;
 - kiezen voor kwaliteit; ruime groene dorpse milieus;
 - levensloopbestendig;
 - leegstand moet worden tegengegaan;
 - 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 intensivering van de woonbebouwing op een perceel in de bebouwde kom, waarmee aan deze zijde van het dorp de kern wordt 'afgemaakt'. Bovendien is en blijft er veel groen in het plangebied. Ook het feit dat de woning 't Routje 1 (met een voormalige maatschappelijke functie) wordt getransformeerd naar 3 appartementen, is een aspect dat wordt gestimuleerd in de Structuurvisie Landelijke Klasse.

Verder worden twee nieuwe (twee-aaneengebouwde) woningen gebouwd, die als levensloopbestendige woningen zullen worden gerealiseerd. De nieuwe woningen worden met een hoge kwaliteit gebouwd.

Nota omdenken

De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 22 juni 2016 de 'Nota omdenken' vastgesteld. Dit zijn kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten. Ieder woningbouwinitiatief wordt aan deze kaders getoetst, om op basis van woning- en

omgevingskwaliteit en toegevoegde waarde voor de gemeente voor de juiste projecten en initiatieven te kunnen kiezen. Het plan aan 't Routje 1 is getoetst aan de nota.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan woningen in alle woningtypes in de kern Budel-Dorplein. De locatie in de bebouwde kom, met een aantal voorzieningen op loopafstand, is geschikt voor de woningen en appartementen op het perceel.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Er is sprake van een gebied met overwegend woonfuncties. De verdichting met woningbouw is daarom passend in de woonomgeving. Met de voorgestelde twee twee-aaneengebouwde woningen van hoge kwaliteit op kleinere percelen wordt de woonbebouwing aan deze zijde van 't Routje op een nette wijze afgerond. De transformatie van een bestaand pand in drie appartementen is een gewenste transformatie die een behoefte vervult in het dorp. Verder wordt de kwaliteit van het groen in het plangebied verhoogd.

De prijs, grootte en doelgroep van de woningen is aangepast naar de wensen van de gemeente.

De woningen worden vrije-sector koopwoningen en de appartementen betreffen sociale koopwoningen. De parkeervoorziening van de appartementen wordt gepositioneerd aan de bestaande in-/uitrit. De parkeergelegenheid voor de twee-aan-een-woningen wordt gerealiseerd op eigen terrein.

Conclusie: het realiseren van de twee nieuwe woningen en de drie appartementen in het bestaande pand in het plangebied geeft een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Leegstand is niet van toepassing op de locatie. Met betrekking tot transformatie kan worden gesteld dat het splitsen van een voormalig kantoorpand met ruimte bedrijfswoning naar 3 appartementen bijdraagt aan de gewenste transformatie-opgave.

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

Initiatiefnemer richt zich niet met name op de doelgroep woonzorg, zoals bedoeld in de nota Omdenken. Het is echter wel mogelijk om de woningen voor dit doel te gebruiken, omdat alle essentiële verblijfsruimten op de begane grond gerealiseerd kunnen worden. Conclusie: er wordt een mogelijke bijdrage geleverd aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Dit geldt alleen voor de twee nieuwe woningen. Voor de appartementen is dit niet realiseerbaar.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". De woningen worden gerealiseerd in de kern Budel-Dorplein, waar de samenhang tussen de bevolking als groot betiteld mag worden. Voor veel functies zijn de mensen echter op Budel-Schoot of Budel aangewezen.

Conclusie: op dit aspect vindt geen concrete bijdrage plaats.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De twee nieuwe woningen dienen aan de wettelijke vereisten te voldoen. Bij de realisatie van de woningen zullen duurzame materialen worden toegepast. De woningen zullen qua energiezuinigheid voldoen aan de normering volgens BENG. De percelen zullen klimaat-adaptief worden ingericht, waarbij de waterberging nu en in de toekomst moet blijven voldoen. Het resterende groen in het plangebied kan als kwalitatief hoog bestempeld worden en wordt verbeterd op basis van het inventarisatieplan en advies van de gemeente.

Conclusie: Het plan draagt bij in het kader van duurzaamheid.

7. Juridisch-planologische status

Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan onderhavig initiatief. Ook instemming met het verzoek heeft geen juridisch- planologische status. Enkel een vastgesteld bestemmingsplan is juridisch planologisch bindend.
Conclusie: het initiatief heeft geen juridisch-planologische status.

8. Financiën

Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden bepalingen opgenomen om eventuele planschadevergoeding en advieskosten te verhalen. Ook worden hierin aanvullende verplichtingen meegenomen.
Conclusie: Er zijn geen financiële consequenties.

Er heeft overleg plaatsgevonden over onderhavige ontwikkeling. In het woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck is een deel van de beschikbare ontwikkelruimte gereserveerd voor particuliere initiatieven. De ontwikkeling van twee nieuwe woningen en drie appartementen, waarbij de bestaande wooneenheid vervalt, in een bestaand woongebied past binnen deze ruimte.

Conclusie

Uit de toetsing aan de kaders kan worden geconcludeerd dat met dit initiatief een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie plaatsvindt. Ook voldoet het initiatief aan de Nota Omdenken.

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-Dorplein.

Doelgroepenverordening Cranendonck 2022

Op 18 februari 2022 is de Doelgroepenverordening in werking getreden. In deze verordening worden door de gemeente Cranendonck kaders gesteld voor huur- en koopwoningen en de doelgroepen die voor dergelijke woningen in aanmerking komen.

In onderhavig plangebied zijn de te realiseren appartementen bedoeld als sociale koopwoningen (koop prijs tot € 250.000) voor de doelgroep huishoudens die starter op de koopwoningmarkt zijn met een inkomen van maximaal 1,25 van de DAEB-norm.

De beide nieuw te bouwen woningen zijn patiowoningen die op de vrije markt worden aangeboden en deze vallen niet onder de Doelgroepenverordening.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie G, nummer 340, met een perceelsgrootte van ongeveer 2.985 m², een woning aanwezig.



Figuur: overzicht ligging plangebied (bron: PDOK)

In het verleden was het pand in gebruik (en ook als zodanig bestemd in het toenmalige bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein) als dienstverlening. Er was een woning aanwezig met bankkantoor in de vleugel aan het woonhuis. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd tot woonperceel met tuin.

De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit woningen.

De locatie vormt aan deze zijde van 't Routje de afronding van de woonstraat. De meeste woningen aan 't Routje zijn in de jaren '70 gerealiseerd. Dit betreffen vrijstaande woningen op ruime kavels. Onderhavige woning is in 1995 gebouwd.

3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden twee nieuwe woonkavels gerealiseerd op het perceel. Het bestaande woonpand zal worden verbouwd tot 3 appartementen. Dit worden 3 sociale koopappartementen. Verder wordt de bestaande woning omgezet naar patiowoning en zal de bouwtitel voor één extra patiowoning worden aangekocht van de gemeente. De locatie vormt landschappelijk gezien een afronding van de woonbebouwing van 't Routje en tevens het begin van de woonbebouwing aan de Stationsweg aan deze zijde.

Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal rekening worden gehouden met de te behouden bomen op het tuingedeelte van het perceel.



Figuur: situering nieuwe woningen op het perceel en appartementen in bestaand woonpand

Op de tekening zijn de nieuw aan te planten bomen aangegeven met A en B. Verder worden de volgende aspecten nog meegenomen:

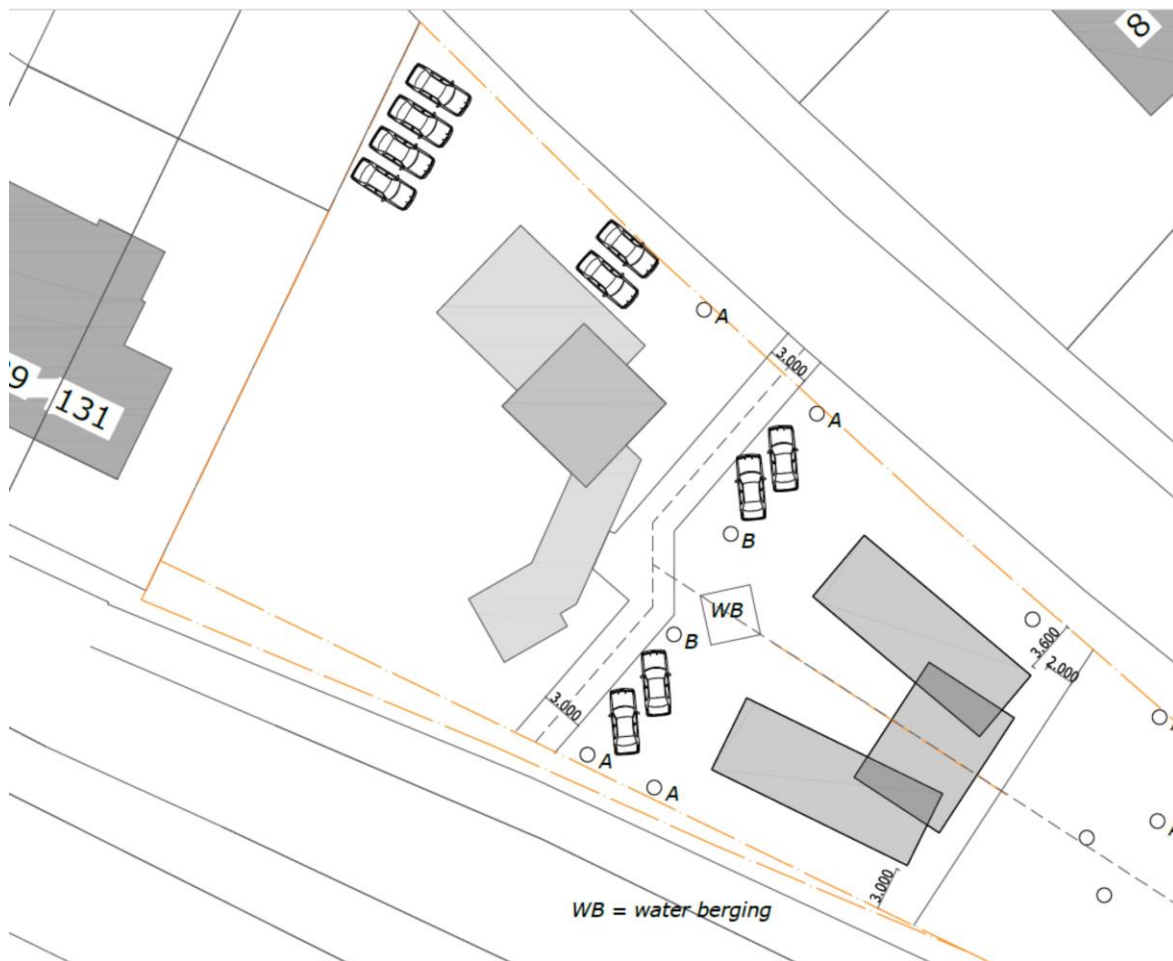
1. Voor aanvang van de nieuwbouwwerkzaamheden wordt contact opgenomen met de gemeente, zodat er kan worden bekeken welke veiligheidsmaatregelen getroffen moeten worden voor de te behouden bomen (zeker voor boom 7, welke zich zeer dichtbij het bouwvlak bevindt).
2. Bij het rooien van de slechte en dode bomen moet samen met de gemeente worden bekeken welke overgebleven beuken ingepakt dienen te worden ter voorkoming van zonnebrand.
3. Na afloop van de rooiwerkzaamheden en de bouw worden de compensatiebomen pas geplant, zodat deze geen schade zullen ondervinden door de werkzaamheden.
4. De compensatiebomen A dienen enigszins op te gaan in het bestaande bosbeeld, hoewel ze niet per se van de soort *Fagus sylvatica* of *Quercus robur* dienen te zijn, omdat ze een nieuwe laanstructuur langs de randen zullen vormen. Ook moet rekening worden gehouden met de extreem slechte grond in Dorplein. Het zal bomen betreffen van de 1^{ste} grootte.
5. Suggesties voor compensatiebomen A (13 stuks): *Acer platanoides* (Noorse esdoorn), *Alnus cordata* (Hartbladige els), of *Tilia cordata* (Winterlinde).
6. De compensatiebomen B vallen in het tuinbeeld van de gebouwen, en mogen daarom vrij ingevuld worden als sierboom van de 1^{ste} grootte. Een zuilvormige cultivar is aan te bevelen gezien de standplaats.
7. Suggesties voor compensatiebomen B (2 stuks): te denken valt aan een echte sierboom als *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' (Japanse notenboom), maar hier zijn vele opties mogelijk.

Alle bomen worden op eigen terrein aangeplant. Als bomen in verontreinigde grond worden geplaatst, zal de bodem ter plaatse van tevoren worden gesaneerd.

3.3 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). Deze norm is vervangen door de CROW publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (dec. 2018).

De parkeernorm voor categorie 'weinig stedelijk' en een gebied 'rest bebouwde kom' is voor een woning / appartement minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd. Voor de 3 appartementen kan dit op het bestaande parkeergedeelte van het perceel worden gerealiseerd. Bij de twee nieuwe woningen worden voor elke woning 2 parkeerplaatsen bij de woningen (op eigen terrein) gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente. De gemeente Cranendonck houdt voor de genoemde type woningen de gemiddelde parkeernorm aan. Het inrichtingsplan is hieronder weergegeven.



Figuur : Inrichting van het plangebied, waaronder parkeerplaatsen

3.4 Ruimtelijke structuur

De ontwerper van '*Projet de Dorplein*' was Emile Dor. Oorspronkelijk heette het project *Nieuwdorp* en in de volksmond: *De Aauw Hei*. De naam Dorplein werd in 1893 officieel vastgesteld door de gemeente Budel. Omdat de zinkfabriek op een afgelegen terrein werd gebouwd moesten tal van infrastructurele werken en voorzieningen voor de medewerkers ter plaatse worden gebouwd. De eerste bewoners waren Waalse arbeiders die vakkennis en ervaring meebrachten en functies in het middenkader kregen. Veel van de woningen die in die tijd zijn gebouwd, hebben ook de specifieke kenmerken van de Waalse bouwstijl. In de jaren zestig van de twintigste eeuw veranderde de uitzonderlijke situatie van Budel-Dorplein en werd het een normaal dorp.

De woningen die aan de achterzijde van het bebouwingslint van de Stationsweg zijn gerealiseerd, zoals de woningen aan 't Routje, zijn op de toenmalige modernere stijl gestoeld. De Stationsweg en de Hoofdstraat gelden van oudsher als hoofdwegen voor Budel-Dorplein. Het plangebied geldt als een inbreidingslocatie.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van twee nieuwe twee-aaneengebouwde woningen en de realisatie van 3 appartementen in een bestaand woonpand. Voor de woningen is alleen de Stationsweg van belang, omdat de overige wegen rond het plangebied 30 km/h-wegen zijn, waarvoor geen wettelijke geluidzone geldt. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving BV (rapportnr. 222-BRO1-wl-v1, d.d. 5-5-2022, zie bijlage 2). Hierin is het wegverkeerslawaai bepaald, afkomstig van omliggende wegen.

Wegverkeerslawaai

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen in binnenstedelijk gebied onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Hoofdstraat en de Stationsweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

De hoogste geluidsbelasting op de appartementen bedraagt 45 dB en op de woningen 47 dB. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen en appartementen bedraagt respectievelijk 52 en 50 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(52-33=)$ 19 dB worden bereikt. Dit is lager dan de minimumeis volgens het Bouwbesluit van 20 dB gevelwering. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen en in de appartementen gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie. Industrielawaai en railverkeerslawaai zijn niet aan de orde voor het plangebied.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aerius Calculator ter beschikking gesteld.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 2 nieuwe woningen en 3 appartementen en het vervallen van 1 woning. Deze ontwikkeling valt qua aantallen bewegingen daarom onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Op grond van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM bedraagt de achtergrondconcentraties voor NO₂ 13,79 µg/m³ (geen uuroverschrijdingen), PM₁₀ 18,86 µg/m³ (maximaal 7 24-uuroverschrijdingen) en PM_{2.5} 12,17 µg/m³. Deze concentraties kunnen als laag worden beschouwd, zodat kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aerius Calculator (rapport M&A Omgeving, rapportnr. 222-BRo1-lk-v1, d.d. 5 mei 2022, zie bijlage 4). Hierbij zijn voor de activiteiten tijdens de gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden bepaald. De stikstofdepositie blijkt overal 0,00 mol/ha/jaar te bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de locatie is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest (nr. 221-BRo1-vo-v2, d.d. 28-9-2022, zie bijlage 1). Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" worden gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte, niet lijnvormige locaties" werden 12 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2,0 m-mv. Zintuiglijk werden in de grond geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd.

Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 3,02 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond ter plaatse van de huidige woning worden de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, koper, lood en zink overschreden;
- in de bovengrond ter plaatse van het braakliggend gedeelte van het perceel worden de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, koper, kwik, lood en zink overschreden. Voor lood wordt de tussenwaarde overschreden en voor zink wordt de interventiewaarde overschreden;
- in de ondergrond de AW voor zink wordt overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met kobalt, koper en lood, matig verontreinigd is met nikkel en sterk verontreinigd is met cadmium en zink.

De verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

In verband met de overschrijding van de tussenwaarde voor lood en de interventiewaarde voor zink in een gedeelte van de bovengrond, zijn de individuele monsters van de bovengrond separaat geanalyseerd op lood en zink. Hieruit blijkt dat bij boring 7 en 8 een matige verontreiniging met zink aanwezig is, bij boring 9 een sterke verontreiniging met lood en zink en bij boring 10 en 12 een sterke verontreiniging met zink. De overige monsters blijken licht verhoogd te zijn met lood en/of zink.

Omdat voor boringen 7 t/m 10 en 12 de tussenwaarde of interventiewaarde wordt overschreden is een nader onderzoek noodzakelijk. Hiermee kan er worden vastgesteld of hier sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Vervolgens is op het nieuw te bestemmen woonperceel een vervolgonderzoek uitgevoerd met behulp van een XRF-analysator. Uit dit onderzoek blijkt dat op het nieuwe woonperceel sprake is van heterogeen verdeelde matige verontreinigingen met lood en zink.

Ter bevestiging van de XRF-metingen zijn vervolgens nieuwe bovengrondmonsters genomen. Deze zijn geanalyseerd op het NEN 5740 pakket grond. Uit de resultaten hiervan blijkt dat er lichte verhogingen met cadmium, lood en zink zijn aangetroffen in de bovengrond. Het gebruik van het nieuwe woonperceel voldoet op een aantal boorpunten niet aan de bodemgebruikswaarde 'wonen met siertuin'. In relatie tot de realisatie van de woningen is echter geen bodemsanering noodzakelijk.

Alhoewel formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is voor de verspreiding van cadmium, nikkel en zink in het grondwater, zal dit gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom ons inziens niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er verontreinigingen zijn aangetroffen op het perceel in de bovengrond. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de geconstateerde sterke verhogingen als puntverontreiniging gezien kunnen worden. Deze zijn tijdens het XRF-onderzoek niet meer gereproduceerd. Uit de nieuwe bemonstering van de bovengrond op het nieuwe woonperceel blijkt dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Geadviseerd wordt om, voordat grond wordt afgevoerd van het perceel, een AP04-partijkeuring uit te laten voeren van de af te voeren grond. Voor het grondwater wordt geadviseerd om dit niet te gebruiken voor mens, flora en fauna.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2017) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

In de omgeving van het woonperceel zijn geen bedrijfsbestemmingen gesitueerd, waarvan de richtafstanden over het plangebied vallen. De nieuwe woning leveren daarom geen belemmeringen op voor bedrijfsbestemmingen.

Agrarische bedrijvigheid

In de omgeving zijn geen veehouderijen gesitueerd, waarvan het plangebied binnen de richtafstanden valt. Uit de Atlas omgevingskwaliteit van de ODZOB blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gezonde geursituatie.

Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Gezien de afstanden tot intensieve veehouderijen kunnen gezondheidsrisico's door endotoxines worden uitgesloten. Er is geen maatwerkadvies van de GGD benodigd. Het plangebied ligt niet binnen de 1 km-zone van pluimveehouderijen of de 2 km-zone van geitenhouderijen. Er is dus geen nader onderzoek naar de gezondheidsrisico's noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Het perceel is niet in het invloedsgebied van een route gevaarlijke stoffen gesitueerd. De meest nabijheid gesitueerde route gevaarlijke stoffen is de Rijksweg A2. Het invloedsgebied van de A2 bedraagt 4 km, wat buiten het plangebied valt.

Verder is op een afstand van ongeveer 1,5 km ten oosten van het plangebied het bedrijf Nyrstar aanwezig. Binnen het bedrijf vindt o.a. opslag plaats van PGS-producten, propaan, waterstof, ethanol, zwavelzuur en ammoniak. Het grootste invloedsgebied voor deze activiteiten bedraagt 494 volgens de QRA van 1-12-2017. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten.

Er zijn geen risicovolle buisleidingen in de omgeving gesitueerd.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het plangebied. Verantwoording van het groepsrisico is voor het plangebied niet noodzakelijk.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Wnb zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Wnb) ontheffing aan de orde.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator ter beschikking gesteld. Zie voor de onderbouwing hiervan het hoofdstuk 'Luchtkwaliteit'.

Onderzoek

Voor het perceel is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving BV (nr. 222-BR01-nw-v1, d.d. 5 mei 2022, zie bijlage 3).

De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met

een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in april 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 13 april 2022, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De enkele kieren en openingen in de bestaande woning zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de nieuwbouw van de woningen en de verbouwing van de bestaande woning tot appartementen op de locatie, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Het open karakter in de omgeving blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de nieuwe situatie gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn aangetroffen op het perceel. Bij het bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

Voor de bomen op het perceel is een bomeninventarisatie uitgevoerd. In overleg met de gemeente is bepaald welke bomen gekapt kunnen worden en welke bomen behouden dienen te worden. Als een omgevingsvergunningplicht geldt voor de kap van bomen, dan zal die voorafgaande aan de bomenkap worden aangevraagd.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

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 beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Per 1 april 2021 is een aanpassing van de keurregels doorgevoerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 2.000 m² en meer dan 2.000 m².

Vanaf 1 april 2021 zijn de Keurregels veranderd. Hierin is opgenomen dat een compensatieverplichting (60 mm hemelwater per m² verharding) geldt voor de opvang van hemelwater bij een toename van verhard oppervlak van 500 m².

In de huidige situatie is de locatie van de twee nieuwe woningen onverhard. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 350 m². Het verhard oppervlakte zal door de nieuwbouw op het perceel dus toenemen met maximaal 350 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte een compensatieverplichting voor de opvang van hemelwater. Een berging van 30 mm/m² is hiervoor de normering. Dit levert per woning een berging op van maximaal 5,3 m³ hemelwater.

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.

In onderhavig plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij het verhard oppervlak met maximaal 350 m² (bebouwing + terreinverharding zoals inrit en terras) toeneemt. Voor een toename van het verhard oppervlak is voor het plangebied een infiltratievoorziening noodzakelijk met een inhoud van maximaal 5,3 m³ per woonperceel. Voorwaarde voor woningbouw is dat er voldoende waterbergende voorzieningen worden aangelegd om te verzekeren dat de huizen geen waterschade hiervan ondervinden (klimaat-adaptieve inrichting van de percelen). De waterberging zal worden aangegeven op de tekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er zal worden voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer. Voor de twee nieuwe woonpercelen dient een infiltratievoorziening met een maximale inhoud van 5,3 m³ per woning te worden gerealiseerd.

Om bij hevige regenval wateroverlast te voorkomen, dient in de bestemming 'Tuin' een voorziening (overstort) te worden gerealiseerd. Dit zal in overleg met de gemeente worden geprojecteerd. Een overstort van de voorziening kan in de tuin via het maaiveld gebeuren richting de openbare ruimte aan 't Routje.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Verder is op 9 december 2015 de Erfgoedwet gepubliceerd, welke op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet geeft regels ter bescherming van het culturele erfgoed van nationaal belang. Voornoemde Monumentenwet is hierin opgenomen.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen of waardevolle ensembles. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart geldt de Stationsweg als historische geografische lijn van hoge waarde.

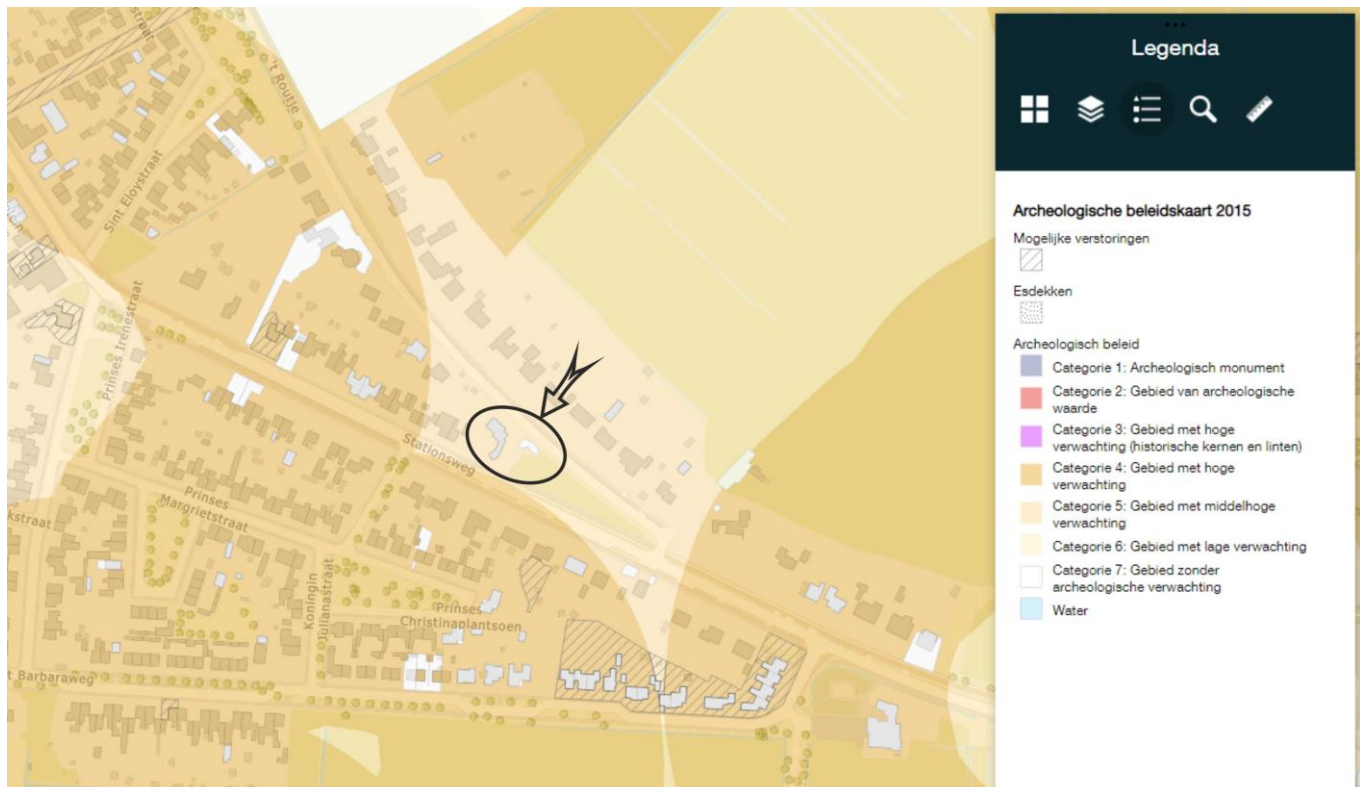
De realisatie van de twee nieuwe woningen op het perceel en de verbouwing van het woonpand tot 3 appartementen hebben verder geen invloed op de Stationsweg.

Archeologie

De gemeente Cranendonck heeft een Archeologische Beleidskaart opgesteld d.d. 30-9-2011. Op deze beleidskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde

van een gebied is en tevens de archeologische trefkans van bodemschatten. Aan de hand hiervan is een relatie gelegd naar de bodemingrepen die deze kunnen verstoren. Onderhavig plangebied is gesitueerd in een gebied met hoofdzakelijk een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Voor een hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen als het te verstoren oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de verstoringsdiepte groter is dan 30 cm-mv.

In onderhavige situatie is de oppervlakte van het bouwvlak ongeveer 350 m² voor de beide woningen. Het te verstoren oppervlakte zal ruimschoots lager zijn dan 2.500 m². Dit betekent dat op voorhand geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op de volgende uitsnede van de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid.



Figuur: uitsnede Archeologische Beleidskaart

Conclusie

Voor het plangebied is op voorhand geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.11 M.E.R. beoordeling

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het

milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht). In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), meldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van 5 woningen / appartementen in de plaats van 1 bestaande woning binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen "dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen." Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat "hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van 4 extra wooneenheden, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel." De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld "dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd."

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Budel-Dorplein worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Daarbij heeft de planontwikkeling geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. De 18 storingsfactoren voor deze gebieden zijn op voorhand uit te sluiten, gelet op de afstand.

Het realiseren van de woningen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Aangezien het gaat om het realiseren van 4 extra wooneenheden wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een (vormvrije) meldingsnotitie niet noodzakelijk.

Conclusie

Een vormvrije-m.e.r. is voor het plangebied niet noodzakelijk.

4.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woningen belemmeren.

5. Juridische aspecten

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 't Routje 1 te Budel-Dorplein' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analogo kaartblad), regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' is per perceel een bouwvlak opgenomen die de bouw van de twee twee-aaneengebouwde woningen met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt, alsmede de 3 appartementen in het bestaande woonpand.

Naast de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5' op de verbeelding opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' uit 2021.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. De begrippen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de definities overgenomen van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

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

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat bij nieuwe woningen de benodigde waterberging verzekerd dient te zijn. Voor het bepalen van de omvang van de waterberging dient advies ingewonnen te worden bij gemeente en waterschap;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen grond zijn bestemd voor Tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij behorende:

- a. erven en terreinen;
- b. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde-archeologie-5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de artikelen 7 tot en met 11 zijn achtereenvolgens de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 12 zijn de overige regels vervat.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe (twee-aaneengebouwde) woningen en 3 appartementen in de bestaande woning aan 't Routje 1 mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Er worden 5 wooneenheden toegevoegd en één woning wordt verwijderd, zodat sprake is van kostenverhaal. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met de omgeving wordt het plan afgestemd door middel van een omgevingsdialoog. Door de initiatiefnemer is reeds een informatie-bijeenkomst gehouden. Het verslag hiervan zal in de toelichting bestemmingsplan worden opgenomen, voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 4 : Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 5 : Bomeninventarisatie

Bijlage 6 : Omgevingsdialoog