



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(ten behoeve van een omgevingsvergunning)

**Realisatie van 4 woningen aan de
Dr. Anton Mathijssenstraat 21-23 te
Budel**

Grensstreek Architecten

**Realisatie van vier woningen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat 21-23
te Budel**

Ruimtelijke onderbouwing

Datum	17 september 2018
IMRO-nummer	NL.IMRO.1706.....-ON01

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Ligging	4
1.4 Vigerende regeling	4
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	8
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	18
4.4 Bodem	19
4.5 Bedrijven en milieuzonering	20
4.6 Externe veiligheid	20
4.7 Kabels en leidingen	21
4.8 Ecologie	21
4.9 Waterhuishouding en riolering	22
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.11 M.E.R. beoordeling	25
4.12 Conclusie	25
5. Uitvoerbaarheid	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om 2 bestaande woningen met bijgebouwen te slopen en op het perceel vier nieuwe woningen terug te bouwen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat 21-23 te Budel (kadastrale gemeente Budel, sectie F, nrs. 4422, 4423 en 4527).

De realisatie van vier woningen (2 gezinswoningen en 2 seniorenwoningen) in de plaats van twee woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat de twee extra woningen buiten het huidige bouwvlak worden gerealiseerd.

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan de genoemde plannen. Onderhavig ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om in totaal vier woningen op het perceel te kunnen realiseren aan de Dr. Anton Mathijssenstraat 21-23 in Budel. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

Het projectgebied in het centrum van de bebouwde kom van Budel. Aan de zuidzijde is de Dr. Anton Mathijssenstraat gesitueerd, welke als hoofdafvoerweg voor het gebied geldt. De beide seniorenwoningen worden ontsloten via het Borghpad, dat via de achterzijde wordt ontsloten aan De Vroonhof (30 km/h zone).



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Klom Budel". Dit plan is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 15 december 2015.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Voor de projectlocatie geldt de enkelbestemming 'Centrum -2'. In deze bestemming zijn bestaande woningen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen'. Deze geldt voor de percelen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat 21 en 23.

Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen, verhardingen en gebouwen geen gebouw zijnde.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' op de locatie, welke een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Het voorliggende plan van 2 gezinswoningen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat en 2 seniorenwoningen aan het Borghpad past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er in de huidige situatie alleen aan de zijde van de Dr. Anton

Mathijssenstraat een bouwvlak is opgenomen. Er is geen bouwvlak opgenomen aan het Borghpad.

Om de twee extra seniorenwoningen toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^e van de Wabo. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

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 ruimtelijke onderbouwing. 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.

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;
- 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 extra (senioren)woningen. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving, omdat door de inbreidingslocatie het aanzicht vanuit de naastgelegen schoollocatie een beter stedenbouwkundig beeld geeft naar de achtergelegen woonwijk. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringgebied 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 vervanging van bestaande bebouwing. 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.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

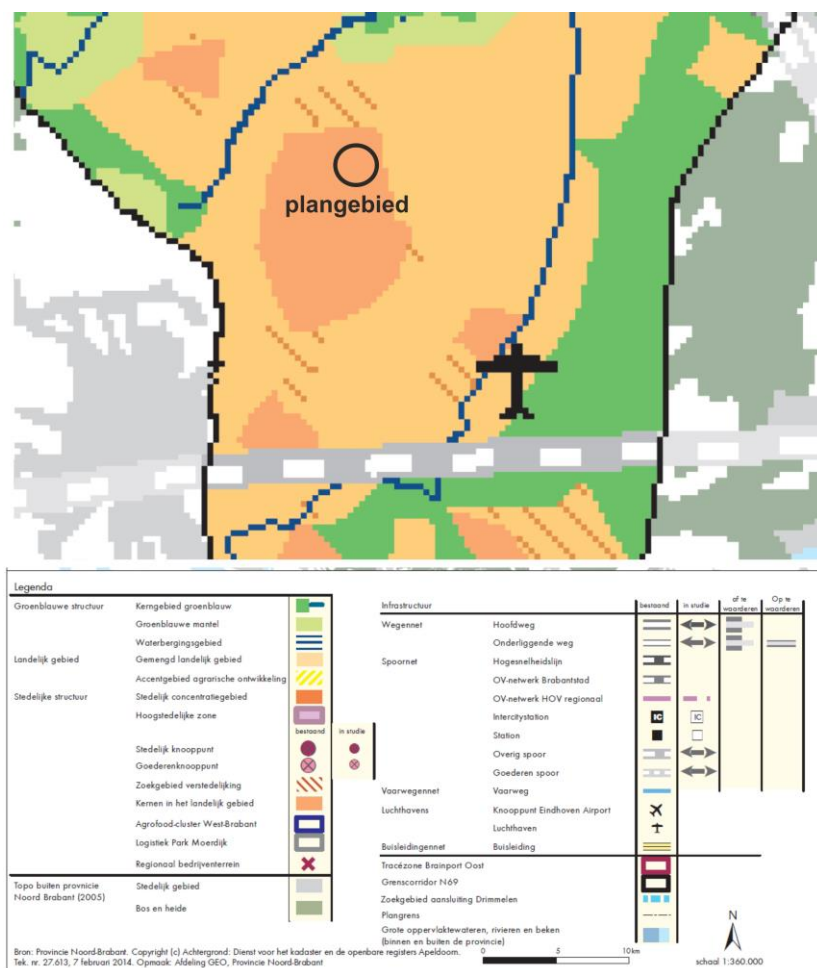
Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid.

Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Figuur: uitsnede structuurvisie ruimtelijke ordening

Zoals uit de uitsnede van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie ruimtelijke ordening blijkt, valt het plangebied in de 'kernen in het landelijk gebied' ligt.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

Conclusie

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Budel en is daarmee geschikt voor de ontwikkeling van woningbouw. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De vrijgekomen ruimte na de sloop van de woningen Dr. Anton Mathijssenstraat 21 en 23 wordt opnieuw ingevuld met woningbouw. Behalve de beide woningen grenzend aan de Dr. Anton Mathijssenstraat worden aan het Borghpad twee extra woningen gerealiseerd. Deze laatste woningen worden daarnaast gerealiseerd voor senioren. Voor deze doelgroep is relatief weinig aanbod in Budel in het vrije marktsegment. Daarmee is tevens sprake van concentratie van verstedelijking.

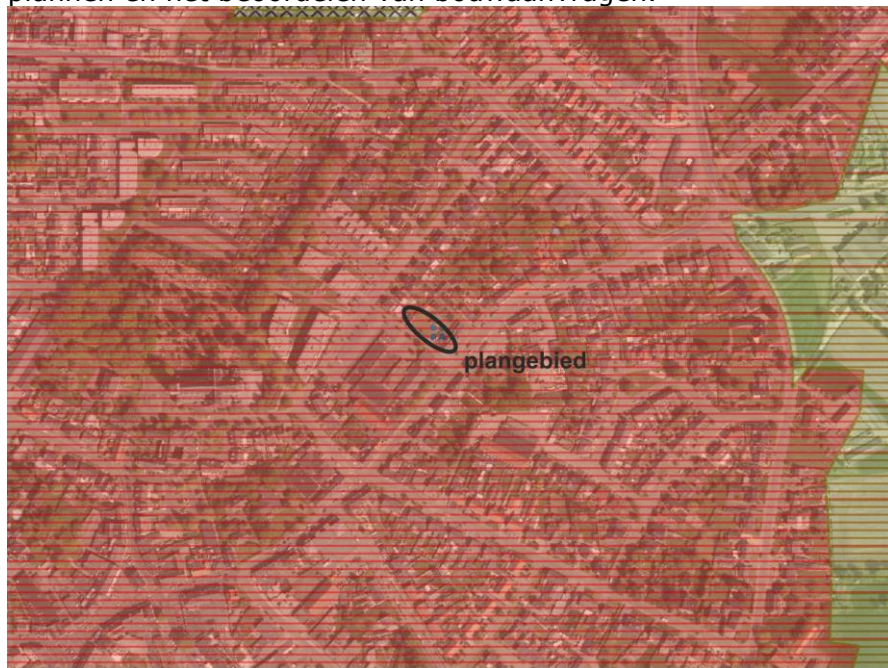
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is o.a. opgenomen dat de provincie regels kan opstellen, waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014. Per 1 januari 2018 is de Verordening geconsolideerd.

De Verordening ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels, waar gemeenten aan moeten voldoen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen.



Figuur: uitsnede verordening ruimte 2014

Uit bovenstaande figuur blijkt dat het plangebied in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' valt. Ook is de aanduiding 'Stalderingsgebied' van toepassing.

In het bestaand stedelijk gebied mogen woningen worden gerealiseerd, mits er voldoende ruimte in de plan capaciteit voor woningbouw. De gemeente Cranendonck heeft voldoende plan capaciteit voor woningbouw, waarover regionale afspraken zijn gemaakt.

Conclusie

De beoogde sloop van twee woningen en de nieuwbouw van vier woningen op de percelen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat 21 en 23 voldoet aan de regels die zijn gesteld in de Verordening Ruimte. De ontwikkeling voorziet in de extra behoefte aan woningen in het bestaande stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014.

Conclusie provinciaal beleid

De toets aan het relevante provinciale beleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

2.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Woonvisie

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

Structuurvisie Landelijke Klasse

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

- De gemeente moet voor de meest optimale locaties voor woningbouw kiezen. Dit is niet automatisch de locatie die een ontwikkelaar aanbiedt;
- Daar waar schakels worden gemist worden deze toegevoegd om de dorpen "af" te maken;
- Bij elke ontwikkeling moet voldaan worden aan:
 - 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 inbreidingslocatie op een open plek in de bestaande bebouwingsstructuur. Door aansluiting te zoeken bij de omliggende bebouwing wordt het straatbeeld "af" gemaakt. De nieuwe woningen worden met kwaliteit opgezet, passend binnen het dorpse milieu, en levensloopbestendig gebouwd.

Nota omdenken

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 de Dr. Anton Mathijssenstraat is getoetst aan de nota.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan woningen in alle woningtypes in de kern Budel. De locatie in het centrum, met alle voorzieningen op loopafstand, is geschikt voor de half-vrijstaande (senioren)woningen.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Er is sprake van een gebied met gemengde functies. De verdichting met woningbouw is passend in deze omgeving. Met de voorgestelde woningen wordt aansluiting gezocht bij de typologieën en bouwmassa's in de directe omgeving. De gevraagde woningen zijn qua vormgeving passend in de omgeving. Aan de voorzijde van de Dr. Ant. Mathijssenstraat zal aangesloten worden bij de naastgelegen woningen (lage goothoogte en erkers met een plat dak). Conclusie: het realiseren van 4 woningen op de planlocatie doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Op de locatie zullen de bestaande woningen worden gesloopt. Het betreft een pand van omstreeks 1900 en dit voldoet niet aan de bouweisen van deze tijd. Daarom worden nieuwe woningen op deze plaats gerealiseerd, waarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit zal worden vergroot.

Conclusie: er wordt indirect een bijdrage geleverd aan transformatie, omdat de enigszins vervallen woningen worden gesloopt en er nieuwbouw voor in de plaats komt.

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

Initiatiefnemer richt zich met het plan voor de beide seniorenwoningen aan het Borghpad op de doelgroep woonzorg, zoals bedoeld in de nota Omdenken. Met het realiseren van een levensloopbestendige seniorenwoning is het een toekomstbestendige woning.

Conclusie: er wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". De seniorenwoningen worden gerealiseerd vlakbij een gemeenschapsgebouw, waarin diverse functies zijn ondergebracht.

Conclusie: op dit aspect vindt geen concrete bijdrage plaats.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De vier woningen dienen aan de wettelijke vereisten te voldoen. Bij de realisatie van de woningen zullen duurzame materialen worden toegepast. De woningen worden energieneutraal gerealiseerd.

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 onherroepelijk afwijking van het bestemmingsplan is juridisch planologisch bindend.

Conclusie: het initiatief heeft geen juridisch-planologische status.

8. Financiën

Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan onderhavig initiatief. Initiatiefnemer betaalt leges voor het behandelen van het verzoek. Bij een besluit tot medewerking betaalt initiatiefnemer ook leges voor het begeleiden van de procedure. Hij laat op eigen initiatief en kosten de afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning opstellen en eventuele bijbehorende onderzoeken. Er wordt een overeenkomst gesloten om eventuele planschadevergoeding en advieskosten te verhalen. Ook worden hierin aanvullende verplichtingen meegenomen. Tot slot wordt een bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen gevraagd.

Conclusie: Er zijn geen financiële consequenties.

Er heeft geen 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 2 extra woningen (slopen van 2 woningen en nieuwbouw van 4 woningen) past binnen deze ruimte.

Conclusie

Uit de toetsing aan de kaders kan worden geconcludeerd dat met dit initiatief geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie plaats vindt. Wel voldoet het initiatief aan de Nota Omdenken.

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.

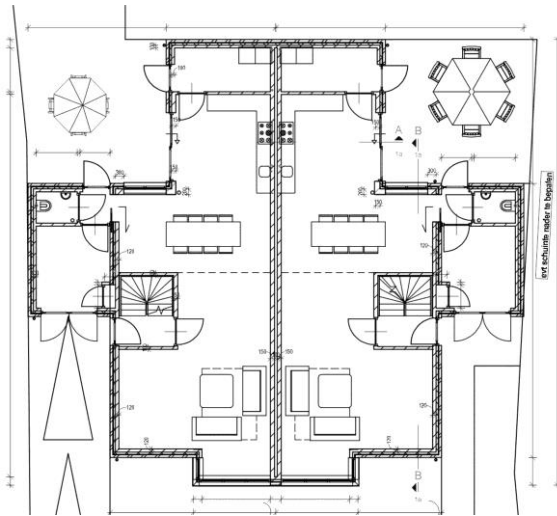
In de visie wordt in gegaan op een vijftal thema's:

- 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. De aanloopstraten, waaronder de Dr. Anton Mathijssenstraat, hebben de bestemming Centrum - 2 gekregen. In dit gebied is de bestemming Wonen toegestaan. Door het (door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) mogelijk maken van nieuwe woningen in het centrumgebied van Budel wordt leegstand voorkomen en wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van het centrumgebied. Door middel van het toepassen van afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de woonboerderijen en aan de herstructureringsopgave. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van de kern als woonkern behouden.

Conclusie gemeentelijk beleid

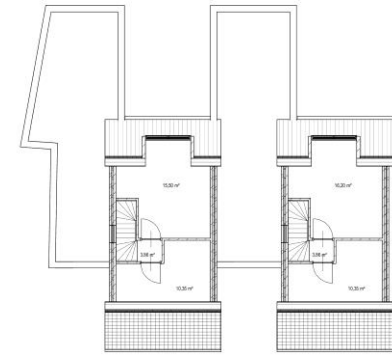
De toets aan het relevante gemeentelijk beleid levert op dat de ontwikkeling invulling geeft aan de gemeentelijke beleidsdoelen.



Figuur: indeling begane grond van de gezinswoningen

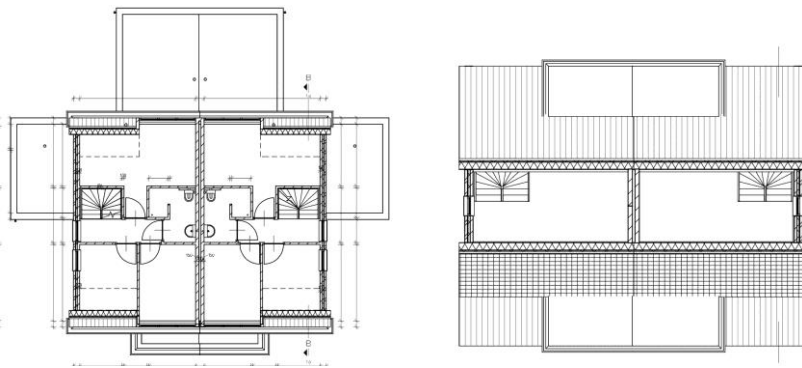


Begane grond



Verdieping

Figuur: indeling begane grond en verdieping van de seniorenwoningen



Figuur: indeling verdieping / zolder van de gezinswoningen

Op de percelen is voldoende ruimte voor parkeren van auto's. De woningen worden aan de voorzijde ontsloten aan de Dr. Anton Mathijssenstraat en aan de achterzijde aan De Vroonhof (30 km/h weg).



Figuur: aangezichten gevels van de gezinswoningen



Figuur: aangezichten gevels van de seniorenwoningen

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). De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruimte bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Binnen het plangebied zijn in totaal 9 parkeerplaatsen aanwezig, waarmee wordt voldaan aan de eis van 2 parkeerplaatsen per woning volgens de parkeernormen van de gemeente.

De daadwerkelijke aanleg van deze parkeerplaatsen is gewaarborgd in een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.4 Ruimtelijke structuur

Budel is een kerkdorp, dat is opgebouwd vanuit het hart van de kern. Hier liggen de Markt, het Schepenhuis en iets noordelijker, de Onze Lieve Vrouw Visitatiekerk. Het centrum van de kern is tevens het winkelhart, met de bijbehorende historische wegenstructuur.

Langs en tussen de oude invalswegen naar de kern zijn de latere uitbreidingen van de kern gerealiseerd. Het betreft de woonbuurten tussen de oude dorpsstraten, waaronder de Doctor Anthonis Mathijssenstraat.

De Markt en nabije omgeving hebben van oudsher een duidelijk centrumkarakter. In het hart van het dorp zijn de hoogste bebouwingsconcentraties te vinden. Hier is in hoofdzaak sprake van aaneengebouwde bebouwing, gebouwd in twee bouwlagen met een kap. In het centrum zijn de gebouwen overwegend met een plat dak afgedekt.

Meer naar de rand van de kern toe gaat de bebouwing over naar twee-aaneengebouwde woningen die zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. Aan de rand van het dorp staan de meeste grotere, vrijstaande woningen.

In de kern zijn de laatste jaren vrij veel inbreidingslocaties ingevuld met vrijstaande woningen. Deze vallen op in het straatbeeld. Ook het huidige plangebied geldt als een inbreidingslocatie, waar geschakelde woningen zullen worden gerealiseerd.

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 4 woningen. De woningen vallen in de geluidzone van de Dr. Anton Mathijssenstraat. De twee woningen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat worden op ongeveer dezelfde locatie gerealiseerd als de twee bestaande woningen. Deze woningen vormen een afscherming voor de twee hierachter gesitueerde seniorenwoningen. Voor de woningen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 218-BDM21-23-wl-v1, d.d 18-9-2018). Hieruit blijkt dat voor de gezinswoningen de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor de seniorenwoningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 58 dB op de voorgevels van de beide gezinswoningen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat. Omdat maatregelen aan de bron (bv. ander asfalt) of in de overdracht (geluidscherm etc.) zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundig of financieel oogpunt.

Daarom is de enige mogelijkheid om de woningen te kunnen realiseren de aanvraag van een hogere waarde bij de gemeente Cranendonck.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie, mits voor de beide gezinswoningen een hogere waarde tot 58 dB wordt aangevraagd.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen 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.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 4 nieuwe wooneenheden in de plaats van twee bestaande woningeng. Deze ontwikkeling valt qua aantallen bewegingen daarom onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

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 bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest (nr. 218-BDM21-23-vo-v1, d.d. 16 mei 2018). Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond van het plangebied de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium en zink worden overschreden. In de ondergrond vinden geen overschrijdingen plaats van de AW. Het grondwater op de locatie blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, cadmium, koper, lood, zink en naftaleen.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. De verhoging met naftaleen kan niet worden verklaard.

Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid, er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen nieuwbouw van de woningen.

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

Aan de westzijde van het plangebied is een maatschappelijke bestemming aanwezig. Hiervoor geldt milieucategorie 1 of 2. De maximale richtafstand bedraagt 30 meter en in het gemengd gebied kan dit worden teruggebracht tot 10 meter. Onderhavige nieuwe woningen worden verder dan 10 meter afstand van het gemeenschapsgebouw gerealiseerd.

Aan de Dr. Anton Mathijssenstraat 46 is een garagebedrijf aanwezig, waar tevens motorbrandstoffen (zonder lpg) worden afgeleverd. Onderhavige woningen zijn voor deze bedrijfsbestemming niet de maatgevende woningen, zodat de nieuwe woningen geen belemmering zijn voor het bedrijf. Bovendien worden de woningen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat gerealiseerd als vervanging voor twee bestaande woningen. Omgekeerd geldt dat het bedrijf geen hinder kan veroorzaken op de nieuwe woningen, omdat het bedrijf dient te voldoen aan de vigerende milieuwetgeving op bestaande woningen in de directe omgeving.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

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

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van ongeveer 325 meter een gasdrukmeet- en -regelstation gesitueerd en tevens een ondergrondse middendruk gasleiding.

De afstand is voldoende groot om te kunnen stellen dat het plangebied buiten het invloedsgebied is gesitueerd.

Bovenstaande betekent dat voor onderhavig plangebied geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het bouwplan.

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 verblijfplaatsen. 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 Nbw 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 Nbw) ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Op de locatie is geen, voor flora en fauna, waardevolle bebouwing aanwezig die gesloopt gaat worden. Ook verdwijnt er geen groen op het terrein, zodat een nader onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk is.

Conclusie

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

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 beleids-uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het

waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

In de huidige situatie is er verhard oppervlak aanwezig in de vorm van een woonpand, verschillende schuren/bergingen en terras- en inritverhardingen. Het verhard oppervlakte zal door de realisatie van de vier woningen op de percelen niet worden vergroot.

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 kleiner dan 2.000 m² een compensatieverplichting voor de opvang van hemelwater. Omdat er echter geen extra verhard oppervlakte wordt gerealiseerd, geldt er ook geen compensatieverplichting.

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

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

Bij nieuwbouw wordt tijdens de watertoets gekeken of een gebied geschikt is om te bebouwen. Hierbij wordt gekeken of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase nodig zijn. De benodigde maatregelen moeten worden uitgevoerd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Om meer zekerheid te geven worden voortaan bouwpeilen aangegeven door de gemeente.

Door bouwpeilen af te geven wordt gestuurd op de hoogteligging van een pand. Hiermee wordt voorkomen dat een pand lager wordt aangelegd dan de omgeving, waardoor de kans op grondwateroverlast (en hemelwateroverlast) wordt verkleind.

Voor de ontwikkeling van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied dient bij een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² een berging van 15 mm te worden gerealiseerd. In onderhavig plan worden twee extra woningen gerealiseerd, welke een verhard oppervlak hebben (bebouwing + terreinverharding) van elk ongeveer 100 m².

In totaal dient dan $200 \times 0,015 = 3\text{m}^3$ hemelwater geborgen te worden. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten worden gerealiseerd. Om wateroverlast bij T=100 te voorkomen zal een overlopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze overloop uitstromen op het trottoir of straat. Deze overloop zal op een laag punt op enige afstand van de woning gesitueerd worden, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woningen kan ontstaan. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal het riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp worden opgesteld. De daadwerkelijk aanleg van de benodigde infiltratievoorziening is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke is afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

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

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.

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.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen of waardevolle ensembles. De sloop van het bestaande woonpand en bijgebouwen en de hierop volgende realisatie van vier woningen doet daarom geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden.

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 hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen als het te verstoren oppervlakte groter is dan 500 m² en de verstoringsdiepte groter is dan 30 cm-mv.

De oppervlakte van de te realiseren bebouwing blijft ruimschoots beneden de 500 m². Op grond hiervan is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid.

Conclusie

Voor het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit oogpunt van cultuurhistorie en archeologie gelden geen belemmeringen.



Figuur: : uitsnede Archeologische Beleidskaart

4.11 M.E.R. beoordeling

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

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

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. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In 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 ruimtelijke onderbouwing maakt de realisatie van vier woningen aan de Dr. Anton Mathijssenstraat 21-23 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 2 woningen toegevoegd, zodat sprake is van kostenverhaal. Dit zal door middel van een anterieure overeenkomst worden overeengekomen. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen verlenen aan de sloop van een woonpand met bijgebouwen en de realisatie van vier nieuwe woningen op het perceel Dr. Anton Mathijssenstraat 21-23.

Er zal een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan eenieder naar keuze mondeling of schriftelijke zienswijzen inbrengen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Voorafgaande aan de procedure dient de initiatiefnemer de omgeving te informeren. Het betreft tevens een initiatief met een ruimtelijke impact, waarbij de raad gemachtigd is om al dan niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Een omgevingsdialoog (vormvrij) is een voorwaarde voor de raad om in te kunnen stemmen met de ontwikkeling.