

Dossiernummer: 2023-371700
Uw kenmerk: 7781329
Datum besluit: 19 februari 2024

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, gelegen op het perceel Burg. van Houtstraat 53 in Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F, nummer 5568 te verlenen.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - oprichten van hoofdgebouw met een oppervlak van 98,69 m²
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - bouwen van een hoofdgebouw zonder bouwvlak
 - bouwen van een hoofdgebouw waarvan de voorgevel niet is gesitueerd in de voorgevelrooilijn

Omgevingsvergunningvrij

Op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II hoofdstuk 2 artikel 2 lid 21 kan de op tekening "5040_A12-B2-C3_Fam._.pdf" aangegeven warmtepomp zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden opgericht.

Dit onderdeel van de nieuwbouw vormt, om die reden, geen onderdeel van dit besluit en de daarbij gemaakte overwegingen. Bij de uitvoering dient wel te worden voldaan aan overige wet- en regelgeving.

Stukken behorend bij besluit

De vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van het besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst
7781329_1683294628908_2023.048-BENG.pdf	05-05-2023
7781329_1683294628924_2023.048-MPG.pdf	05-05-2023
7781329_1683294628964_22258-SB1-230303.pdf	05-05-2023
7781329_1683294806923_publiceerbareaanvraag.pdf	05-05-2023
7781329_1696494830483_22258-SB1A-231005.pdf	05-10-2023
7781329_1688990416212_Aanvraag_hogere_grenswaarde_Wet_geluid hinder_Burgemeester_van_Houtstraat_53_te_Budel_23_mei_2022.pdf	10-07-2023
7781329_1697106139757_Ruimtelijke_onderbouwing_12_oktober_2023.pdf	19-10-2023
7781329_1697745338822_Bijlage_1_Bodemonderzoek_-_v._25-11-2022.pdf	19-10-2023
7781329_1697745339593_Bijlage_3_Akoestisch_onderzoek_wegverkeer_slawaai.pdf	19-10-2023
7781329_1698066607707_Bijlage_3_AERIUS_berekeningen.pdf	23-10-2023
7781329_1698172436487_scan0120.pdf (tekening gebruikt bij dialoog)	24-10-2023

Omschrijving	Datum ontvangst
7781329_1698172436773_ _2_burghm._v_houstraat_omgevingsdialoog.pdf	24-10-2023
7781329_1693488404447_5040_A12-B2-C3_ .pdf	31-08-2023

Procedure

De aanvraag om een omgevingsvergunning omvat naast de activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk” de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”. De uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De aanvraag is voor de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk” getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 Wabo is opgenomen dat in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Deze aanvraag voorziet in een afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een verklaring van geen bedenking nodig is van de gemeenteraad. De gemeenteraad van gemeente Cranendonck heeft op 6 februari 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, de ontwerpbesluiting en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van gemeente Cranendonck, alsmede de bijbehorende stukken, liggen op grond van de Awb met ingang van 22 februari 2024 gedurende 6 weken ter inzage. Dit is middels publicatie d.d. 22 februari 2024 bekend gemaakt, op de website van de gemeente Cranendonck en in het Gemeenteblad. Als service wordt het ook nog gepubliceerd in het eerstvolgende huis-aan-huisblad ‘HAC’. Iedereen, waaronder u zelf, kan binnen zes weken na publicatie van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluiting indienen bij het college van B&W van de gemeente Cranendonck, Postbus 2090, 6020 AB Budel.

Bijzondere termijnen

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 26 september 2023 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 19 oktober 2023 zijn ontvangen.

Voorschriften en overwegingen

Voor iedere activiteit die onderdeel uitmaakt van deze vergunning zijn voorschriften opgesteld.

Aan het verlenen van de ontwerp omgevingsvergunning liggen per activiteit overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen maken onlosmakelijk deel uit van deze ontwerp omgevingsvergunning.

ACTIVITEIT “HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK”

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen dan dient men dit, op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet, zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Cranendonck te melden.
2. Alle artikelen uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
3. De verleende bouwvergunning met tekeningen en bijlagen zijn op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, aanwezig op de bouwlocatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
4. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.
6. Uitzetten bebouwingsgrenzen
Het uitzetten van bebouwingsgrenzen voor het gebouw dient u zelf uit te voeren. Het uitzetten dient overeenkomstig de maatvoering op de bij de omgevingsvergunning behorende situatie(tekening), te worden uitgevoerd.
7. Uitzetten peil.
Het uitzetten van het peil (bovenkant afgewerkte begane grondvloer) dient u zelf uit te voeren. Voor het peil houdt u het volgende aan:
Het peil is ten minste 30 cm boven de bovenkant van de kruin van de weg gelegen.

Meldingsplicht

8. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.
Dat zijn:
 - * Bij het begin van de bouwactiviteiten.
 - * Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
 - * Voordat een beton-, staal- of houtconstr. wordt gerealiseerd of gewijzigd.
 - * Als de bouw klaar is.U kunt dit melden via onze website.
9. Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het graven of bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijk ontgravingen ten behoeve van bouw, niet op een zodanige wijze water aan de bodem mag worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw levert u ter goedkeuring een bronneringsplan aan met de te treffen voorzieningen en de eventuele toestemming van het waterschap (in tweevoud), bij de toezichthouder.

Tevens maken we u erop attent dat het lozen van bronneringswater moet voldoen aan een bepaalde voorkeursvolgorde:

- Retourbemaling, grondwater wordt elders teruggepompt de grond in.
 - Lozen op oppervlaktewater, hiervoor heeft u toestemming nodig van de beheerder van het oppervlaktewater. Dit kan Waterschap De Dommel, gemeente Cranendonck of derden betreffen.
 - Lozen in de riolering, kan uitsluitend met toestemming van de gemeente Cranendonck als beheerder, waarbij u ook wordt aangeslagen op basis van de legesverordening van de Gemeente Cranendonck voor de geloosde hoeveelheden.
10. Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

Riolering

11. Aansluiting op gemeentelijke riolering. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in gemeente Cranendonck voor de hemelwater afvoer groen en voor vuilwater afvoer bruin. Op grond van artikel 6.18 van het Bouwbesluit 2012 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn.

Voor een aansluiting op het gemeentelijk riool (bij nieuwbouw) vult u het formulier "riool aansluiting aanvragen", te vinden op de website van de gemeente Cranendonck, minimaal 3 weken voor de gewenste aansluiting in.

Constructie

12. Op grond van artikel 2.7 Moet u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
- Detailberekeningen en tekeningen van de momentvast verbindingen van de stalen spanten.
13. Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.

Bouwbesluit

14. De entree en de woonkamer/keuken moeten worden voorzien van een rookmelder op basis van de NEN 2555. (art. 6.21)

Bodem

15. Indien bij de bouw eventueel vrijkomende grond elders wordt hergebruikt dient voldaan te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De elders toe te passen grond dient ook onderzocht te zijn op PFAS. Het toepassen van grond (> 50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.
16. Indien grondwater wordt onttrokken dient voldaan te worden aan het Besluit lozen buiten inrichtingen of als de locatie een inrichting betreft het Besluit lozen binnen inrichtingen.
17. Bij de eventuele aanleg van bodemenergiesystemen dient rekening gehouden te worden met verontreinigingen in het grondwater.
18. In de Burgemeester van Houtstraat zijn op meerdere plaatsen sterke verontreinigingen in de grond aangetoond. Er dient rekening gehouden te worden met de bodemverontreinigingen ter plaatse van de openbare weg.
19. In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) zijn zeer waarschijnlijk aanvullende procedures noodzakelijk om o.a. de oprit naar de woning en de huisaansluitingen (water, stroom, riolering, data) te realiseren. U dient met de betrokken partijen (nutsbedrijven en de gemeente Cranendonck) afspraken te maken zodat voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de Wet bodembescherming.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de ontwerp omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het bestemmingsplan "Budel en Budel-Dorplein" en op gronden met de enkelbestemming "Wonen", deels de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3", deels "Waarde – Archeologie 4" en gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone – molenbiotoop 2" en "vrijwaringszone – molenbiotoop 3".

Op grond van artikel 20.1 zijn de gronden bestemd voor, onder andere, wonen in woningen met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, verkeers- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

In artikel 20.2 staan de bouwregels opgenomen. In artikel 20.2.1 staan de regels voor hoofdgebouwen. De volgende regels gelden:

- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat:
 - vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.

Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn er geen maatvoeringseisen.

Op het betreffende perceel wordt 1 vrijstaande woning gebouwd. De bouwhoogte wordt 4 meter en de goothoogte wordt 2,75 meter.

Parkeren

Op grond van artikel 35.1 dient in geval van de oprichting van een gebouw ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op het eigen terrein is ruimte voor het parkeren van 2 auto's. Hiermee wordt ten aanzien van parkeren voldaan aan de regels van het bestemmingsplan.

Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn er geen bouwmogelijkheden en wordt niet voldaan aan de regels van het bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie 3

In artikel 24.1 is aangegeven dat de voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

In de bouwregels is opgenomen in artikel 24.2 dat uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mogen worden opgericht, indien de oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt en/of de verstoringsdiepte ten hoogste 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld bedraagt, dan wel ten hoogste 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld in agrarische gebieden.

Geconstateerd is dat de oppervlakte minder dan 250 m² wordt, namelijk 98,69 m².

Waarde – Archeologie 4

In artikel 25.1 is aangegeven dat de voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

In de bouwregels is opgenomen in artikel 25.2 dat uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mogen worden opgericht, indien de oppervlakte maximaal 500 m² bedraagt; en/of de verstoringdiepte ten hoogste 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld bedraagt, dan wel ten hoogste 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van esdekken en in agrarische gebieden.

Geconstateerd is dat de oppervlakte minder dan 500 m² wordt, namelijk 98,69 m².

Vrijwaringszone – molenbiotoop

In artikel 32.5.1 is aangegeven dat de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1', 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3', behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd zijn voor de instandhouding van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.

Vrijwaringszone – molenbiotoop 2

In de bouwregels is opgenomen in artikel 32.5.2 onder b dat in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' (Molen Nooitgedacht) niet meer mag bedragen dan:

1. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, in casu een hoogte van 5,40 meter, gemeten vanaf de maaiveldhoogte ter plaatse van de molen;
2. binnen een afstand van 100 meter tot 400 meter van de molen: de maximaal toelaatbare hoogte, zoals berekend met de biotoopformule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 17,70$ waarbij x staat voor de afstand vanaf de molen.

De woning wordt gebouwd op een afstand van +/- 300 meter van Molen Nooitgedacht, waardoor de maximaal toelaatbare hoogte 9,54 meter is. De woning wordt op het hoogste punt 4 meter.

Vrijwaringszone – molenbiotoop 3

In de bouwregels is opgenomen in artikel 32.5.2 onder c dat in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' (Molen Zeldenrust) niet meer mag bedragen dan:

1. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, in casu een hoogte van 4,00 meter, gemeten vanaf de maaiveldhoogte ter plaatse van de molen;
2. binnen een afstand van 100 meter tot 400 meter van de molen: de maximaal toelaatbare hoogte, zoals berekend met de biotoopformule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 17,50$ waarbij x staat voor de afstand vanaf de molen.

De woning wordt gebouwd op een afstand van +/- 58 meter van Molen Nooitgedacht, waardoor de maximaal toelaatbare hoogte 4 meter is. De woning wordt op het hoogste punt 4 meter.

Conclusie

De activiteit voldoet niet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan."

Op basis van artikel 2.10 lid 2 wordt de aanvraag – voor zover deze betrekking heeft op een activiteit zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 2.10 van de Wabo onder c - mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Toetsing aan de gestelde toetsingsaspecten van artikel 2.12 Wabo heeft plaatsgevonden en geeft geen reden tot weigering. Hoe tot deze conclusie is gekomen, is terug te vinden op het vergunningenblad "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van deze beschikking.

Welstand

Het bouwwerk is gelegen op een locatie waar eisen van welstand gelden door de ligging tegenover een rijksmonument.

Het plan is op 14 februari 2022 en 5 september 2023 voorgelegd aan de gecombineerde erfgoed- en welstandscommissie van de gemeente Cranendonck.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota en is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van erfgoedzorg. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Erfgoedwet/monumentenverordening

Voor het bouwplan is geen vergunning ingevolge de erfgoedwet of de gemeentelijke monumentenverordening vereist.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de wet dient elk bouwwerk te voldoen aan de voorschriften gesteld bij of krachtens de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Voor deze activiteit is door de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt dat hieraan wordt voldaan. Neemt niet weg dat het de verantwoordelijkheid is van de vergunninghouder dat het bouwwerk na gereedkoming hieraan volledig voldoet. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bodem

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor verlening van de omgevingsvergunning bouwen.

Toets Wet natuurbescherming

Uit de AERIUS-berekening volgt dat er als gevolg van het initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project.

Aanwijzing Rijk of provincie

Het bouwplan is niet in strijd met een aanwijzing van het Rijk of de Provincie Noord-Brabant.

Exploitatieplan

Het bouwplan is niet in strijd met een exploitatieplan.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "Het (ver)bouwen van een bouwwerk", zijn er geen redenen om de ontwerp omgevingsvergunning te weigeren.

ACTIVITEIT “HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN”

VOORSCHIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij geen voorschriften.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan “Budel en Budel-Dorplein” en op gronden met de enkelbestemming “Wonen”, deels de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”, deels “Waarde – Archeologie 4” en gebiedsaanduidingen “vrijwaringszone – molenbiotoop 2” en “vrijwaringszone – molenbiotoop 3”.

Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn er geen bouw mogelijkheden en wordt niet voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de gevraagde plannen hieraan getoetst. Hieronder is de afwijking uiteengezet.

Artikel bestemmingsplan

Artikel 20.2.1 Hoofdgebouwen

- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat:
 - vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.

Artikel afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Motivatie afwijking

De woning voldoet niet aan de regels zoals beschreven in het bestemmingsplan “Budel en Budel-Schoot”. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierin is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw. Bij de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de beleidskaders op Rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. De ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied.

Bij de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op verschillende planologische aspecten. De conclusie kan worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de realisatie de leeftijdsbestendige woning belemmeren.

Bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan met betrekking tot de bodem ingestemd worden met het bouwplan.

Water

Op basis van de watertoets kan met betrekking tot de waterhuishouding ingestemd worden met het bouwplan.

Archeologie en cultuurhistorie

Vastgesteld is dat er geen (verkennd) archeologisch onderzoek nodig is. De archeologische en cultuurhistorische waarden zijn door het bouwplan niet in het gedrang.

Soortenbescherming

De planlocatie bestaat grotendeels uit verharding en is aan de randen begroeid met gras. Niet aannemelijk is dat ter plaatse sprake is van flora- en faunasoorten. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en worden ook geen gebouwen gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen flora- en faunasoorten verloren.

Gebiedsbescherming

Vanwege de grote afstand tot gevoelige gebieden zal de realisatie van één extra wooneenheid binnen het bestaand stedelijk gebied geen negatief effect hebben op het dichtstbij gelegen natuurnetwerk en het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'.

Houtopstanden en kap

Er is binnen het plangebied geen sprake van houtopstanden Er is geen sprake van bomenkap.

Stikstof

Uit de Aeriusberekening volgt dat er als gevolg van het initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project.

Geluid

Met het plan wordt een nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd aan de doorgaande weg Burgemeester van Houtstraat te Budel. Voor deze woning is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Er dient een hogere waarde procedure doorlopen te worden. Middels een aanvraag is aangetoond dat wordt voldaan aan de eis van de minimale karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ van de gevels. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft op 6 februari 2024 het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder genomen.

Geur

Ter plaatse van de planlocatie is zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting verwaarloosbaar. Gesteld kan dan ook worden dat plaatse van de planlocatie sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van geur.

Gezondheid

Vanwege het ontbreken van veehouderijbedrijven in de omgeving van de planlocatie kan gesteld worden dat dit aspect geen bezwaar vormt.

Bedrijven en milieuzonering

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan de regels m.b.t. bedrijven en milieuzoneringen.

Externe veiligheid

In de omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. De planlocatie is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt op ruim voldoende afstand van de planlocatie plaats. Ook de dichtstbij gelegen buisleiding en hoogspanningslijn ligt op voldoende afstand van de planlocatie, zodat dit aspect geen belemmering vormt. Er wordt voldaan aan de regels m.b.t. externe veiligheid.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer. Daarnaast draagt het project in niet betekenende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Milieueffectrapportage

De bouw van één woning wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder D11.2 in de zin van het Besluit m.e.r. Hierdoor maakt het bouwplan geen onderdeel uit van de C-lijst en D-lijst. Voor het bouwplan is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

Gebleken is dat de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch passend is en dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van dit besluit.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 6 februari 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°

De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck,

Gemeente Cranendonck

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.