

GEMEENTE CRANENDONCK

Bestemmingsplan Toom 27b en ontwikkellocatie Driebokstraat ong.

Vastgesteld

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Opzet toelichting.....	4
2.	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	7
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Gemeentelijk beleid.....	8
3.2.	Regionaal beleid.....	13
3.3.	Provinciaal beleid	13
3.4.	Rijksbeleid	17
3.5.	Conclusie beleidskader	18
4.	HET VOORNEMEN	19
4.1.	Beleidsstoets	19
4.2.	Bouwplan.....	19
4.3.	Stedenbouwkundige inpassing	20
4.4.	Ruimtelijke kwaliteit	21
4.5.	Extra investering in de ruimtelijke kwaliteit.....	22
5.	MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	23
5.1.	Natuur	23
5.2.	Archeologie	24
5.3.	Geur.....	25
5.4.	Geluid	26
5.5.	Luchtkwaliteit.....	27
5.6.	Bodemkwaliteit	28
5.7.	Externe veiligheid	29
6.	WATERTOETS.....	30
6.1.	Beleidskader.....	30
6.2.	Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen	33
6.3.	Waterkwaliteit	37
7.	UITVOERBAARHEID	39
7.1.	Algemeen	39
7.2.	BiO-reserve	39

8.	JURIDISCHE TOELICHTING	41
8.1.	Algemeen	41
8.2.	Regels	41
8.3.	Bestemmingsregeling	42
9.	OVERLEG	45
9.1.	Vooroverleg	45
9.2.	Inspraak	45
9.3.	Zienswijzen	45

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel een agrarisch bedrijf te saneren en twee woningen te realiseren binnen de kaders van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. In dit beleid worden extra ontwikkelingsmogelijkheden geboden, wanneer dit gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit beleid vormt de kaders voor dit bestemmingsplan.

Zowel het agrarisch bedrijf als de locatie voor de woningen zijn ten westen van Budel gelegen. Het agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Toom 27b en betreft een intensieve veehouderij. Hier wordt ruim 1300m² opstallen verwijderd en de milieuvergunningen worden ingeleverd. Voor het buurtschap het Toom betekent dit een verbetering van geuroverlast en ruimtelijke kwaliteit.



Aan de Driebokstraat te Budel wordt een tweetal woningen op de percelen H208 en H209 mogelijk gemaakt. Met de realisatie van de woningen wordt een goede overgang tussen de locatie en het aangrenzende buitengebied nagestreefd. In het kader van de verevening van de bestemmingswinst, zullen de achter de nieuwe woningen gelegen percelen tot 'Natuur' worden bestemd.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan moet voor het realiseren ervan een bestemmingsplanprocedure gevolgd worden. Voorwaarde voor het opnemen in een nieuw bestemmingsplan is onder meer dat het project dient te worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende toelichting voorziet hierin.

1.2. Opzet toelichting

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen.

Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4: beschrijft de gewenste ontwikkelingen.

Hoofdstuk 5: geeft een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten

Hoofdstuk 6: gaat in op de watertoets.

Hoofdstuk 7: bespreekt de (financiële) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8: bevat de juridische toelichting.

Hoofdstuk 9: geeft de procedurele stappen weer.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Algemeen

Budel is een voorbeeld van een relatief sterk uitgebreid esdorp, met daaromheen een groot aantal gehuchten. Dit maakt Budel een typisch voorbeeld van een kransakkerdorp. De westelijke kernrandzone van Budel kenmerkt zich door een kleinschalig agrarisch productielandschap. Dit landschap vormt de buffer tussen de hoofdkern en de bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

Slooplocatie

Het te saneren bedrijf, Toom 27b, is gelegen aan de Toom binnen de bebouwingsconcentratie de Cranendoncklaan – Toom – Asbroekweg – Driebokstraat. De bebouwingsconcentratie ligt evenwijdig aan de grens met België en de westgrens van de bebouwde kom van Budel. Tussen de grens en de bebouwingsconcentratie is het buitengebied open. De ruimtelijke relatie met het lint is hier goed. De ruimte aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie wordt omsloten door de bebouwing van de kern en de bebouwingsconcentratie. Deze bijzondere ruimtes worden gebruikt als uitloopgebied van Budel. Het noordelijke gebied bestaat uit twee waardevolle bolle akkers.



De bebouwingsconcentratie begint aan de noordkant rondom de kruising Driebokstraat – Toom. De bebouwingsconcentratie is hier redelijk dicht en wordt naar het zuiden meer open, hierdoor is de relatie met het buitengebied in het zuiden sterker. Halverwege de bebouwingsconcentratie ligt een brinkje, dat ruimtelijk nauwelijks herkenbaar is. Dit punt ligt dicht bij de bebouwde kom van Budel. De samenhang binnen het lint is beperkt.

De schaal van de bebouwingsconcentratie is klein tot middelgrootschalig met uitzondering van de grootschaligere agrarische bedrijven aan Toom 35 en in mindere mate 27a en 27b.

De betreffende bebouwing bestaat uit een ver in het landschap stekende stal. Deze is vanwege ligging en verschijningsvorm erg ontsierend. Op bovenstaande afbeelding is de stal afgebeeld.

Projectlocatie

De ontwikkelingslocatie betreft de percelen sectie H nummers 208 en 209 te Budel. De projectlocatie is gelegen in de kernrandzone van de oorspronkelijke kern op enige afstand tot de oude "kranslinten".

Ten noorden van de projectlocatie is een open landschap gelegen dat door haar openheid een fraai zicht biedt dat als behoudenswaardig is aan te merken. Ten westen van de locatie is een kleinschalig open akkercomplex gelegen welke uitzicht biedt op de landschappelijke bufferzone tussen de kern en het buurtschap Toom.

De locatie waar de woningen gebouwd worden maakt momenteel onderdeel uit van een woonperceel. Op het woonperceel ligt, binnen de bebouwde kom, op enige afstand van de weg een bestaande woning die bestaat uit een bouwlaag met langskap. Het westelijk deel van het perceel, het plangebied, is ingericht als tuin en is omheind met beplanting die dicht op de weg staan. Het betreft groenblijvende niet inheemse beplanting.



Daar waar de projectlocatie gelegen is vraagt de situatie om een duurzame en helder vormgegeven dorpsrand waardoor het achtergelegen kleinschalige gebied beleefbaar wordt. Zoals in bovenstaande afbeelding te zien is, is in de huidige situatie geen sprake van een duidelijk vormgegeven dorpsrand. Oorzaak is de tuin met opgaande beplanting. De straat krijgt door de beplanting in de beleving een smaller profiel en het contrast met de aangrenzende open gebieden wordt hiermee vergroot.

2.2. Functionele structuur

In de kernrandzone komt een diversiteit aan functies voor. Naast de woonfunctie bevinden zich in deze zone ook andere functies zoals bedrijvigheid. De bebouwingsconcentratie Cranendoncklaan – Toom – Asbroekweg – Driebokstraat bestaat in hoofdzaak uit woningen. Verder bevinden zich er vier agrarische bedrijven, waarvan twee intensieve veehouderijen. Tevens is er een semi-agrarisch bedrijf (dieren-artsenpraktijk) een een bedrijf aan huis (stukadoorsbedrijf) gevestigd.

Voor de drie intensieve veehouderijen bestaan concrete plannen om deze te saneren, waaronder het bedrijf waarop voorliggend plan betrekking heeft. Hiermee krijgt de bebouwingsconcentratie een gemengde functie van wonen en werken, gericht op de kern Budel.

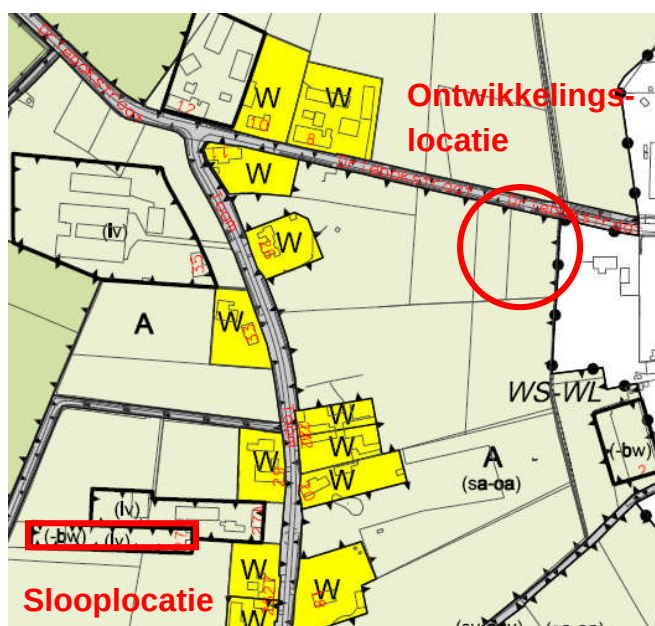
De ontwikkelingslocatie vormt onderdeel van de tuin van het naastgelegen perceel. Het vervult in de huidige situatie een woonfunctie.

3. BELEIDSKADER

3.1. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Cranendonck

Op 8 december 2009 is het bestemmingsplan Buitengebied Cranendonck vastgesteld. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als Agrarisch. Op Toom 27b is een bouwvlak gelegen en daarnaast de aanduiding intensieve veehouderij. Binnen het bouwvlak is geen bedrijfswoning toegestaan. De ontwikkelingslocatie is aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch- oude akker'.



Uitsnede Bestemmingsplan
Buitengebied Cranendonck 2009

Visie bebouwingsconcentraties (concept)

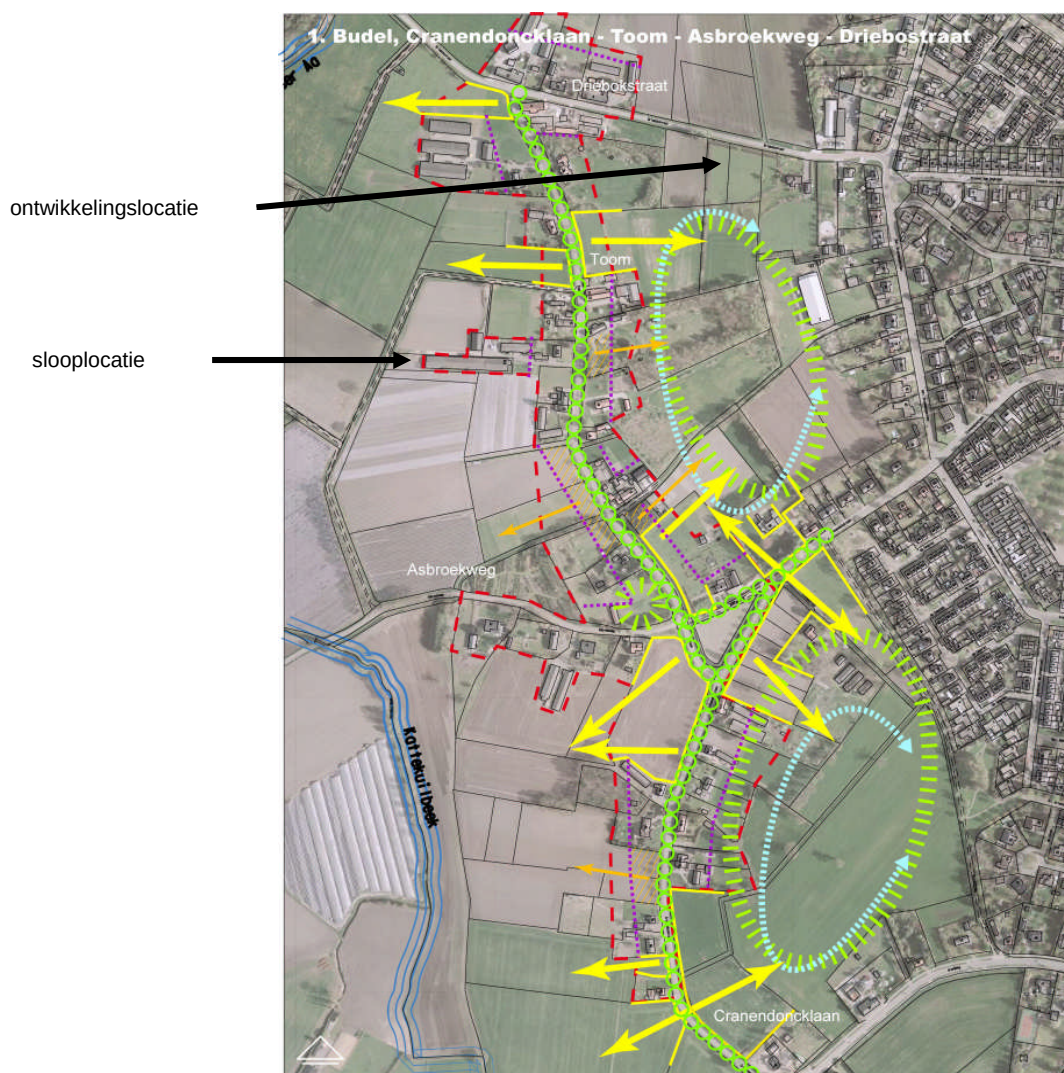
Deze visie geeft - in het verlengde van het provinciale beleid Buitengebied in Ontwikkeling - een integrale, gemeentelijke visie op de diverse bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Per aangewezen bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnventariseerd en wordt beschreven op welke locaties, welke functies in eerste instantie in aanmerking komen voor hergebruik van vrijkomende bebouwing of voor toevoeging van bouwvolume.

Uitgangspunt is dat binnen bebouwingsconcentraties gebouwd mag worden, mits dit bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Wanneer er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats vindt mag er in principe binnen de contour van de bebouwingsconcentratie, zoals op de kaart is aangegeven, worden gebouwd. Uitzonderingen hierop zijn die locatie die op het wensbeeld aangegeven staan met:

- Transformatie naar groen;

- Versterken brink/bolle akker/open veld;
 - Belangrijke zichtlijn naar buitengebied;
 - Open ruimte.
- Op dergelijke locaties mag niet gebouwd worden.

Op onderstaande verbeelding is de ligging van de bebouwingsconcentratie en de ruimtelijke kenmerken weergegeven.



In het wensbeeld voor de bebouwingsconcentratie Toom is omschreven dat het *in beginsel* niet wenselijk is dat de bebouwingsconcentratie samenvloeit met de bebouwde kom van Budel. Dit geeft aan dat het onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld wanneer een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt kan worden, het niet uitgesloten is om in het gebied tussen de bebouwingsconcentratie en de kern te bouwen. In onderhavig plan is de bouwlocatie tussen de kern en de bebouwingsconcentratie. Hoewel het plangebied buiten de begrenzing van de bebouwingsconcentratie, draagt voorliggend plan bij aan een

ruimtelijke kwaliteitsverbetering op zowel de locatie waar het bedrijf gesaneerd wordt als op de locatie waar de woningen ontwikkeld worden.

Hoe deze kwaliteitsverbetering wordt bereikt wordt uitgewerkt in de beschrijving van het voornemen. Wel kan gesteld worden dat voorliggend plan derhalve past binnen de visie op de bebouwingsconcentraties.

Structuurvisie Plus

Op 1 januari 1997 zijn de gemeenten Budel en Maarheeze samengevoegd tot de nieuwe gemeente Cranendonck. De Structuurvisie Plus is opgesteld om de laagdynamische functies in het gebied in kaart te brengen en meer sturend te laten zijn in het ontwikkelingsproces van de gemeente. De ruimtelijke identiteit van de gemeente wordt vorm gegeven door dit integrale plan, waarin een duurzaam kwaliteitsbeeld sturend is voor het ruimtelijk ontwikkelingsproces.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen in nieuwe ontwikkelingen is het gemeentelijk grondgebied ingedeeld in 5 deelgebieden:

- Gebieden met waardevolle natuur- en landschapswaarden, die beschermd dienen te worden.
- Gebieden, waar huidig stedelijk gebied en infrastructuur geconsolideerd moet worden.
- Gebieden, die beschermd dienen te worden vanwege potenties voor het ontwikkelen van natuur en landschap waarden.
- Gebieden, waar door ontbreken van groene laagdynamische functies geen beperkingen zijn voor stedelijke ontwikkelingen.
- Gebieden, waar geen veranderingen wenselijk zijn.

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie: Cranendonck op weg naar 2020

In 1999 is door de gemeente Cranendonck de StructuurvisiePlus opgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie is het vervolg op dit beleid. Door ontwikkelingen in beleid was het de vraag in hoeverre de StructuurvisiePlus aansloot bij de nieuwe situatie. In 2003 is daarom de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld.

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie bestaat uit een ontwikkelingsvisie en een uitvoeringsprogramma. In de visie wordt voor verschillende ruimtelijke aspecten een ontwikkelingskader geschept. Wat betreft de ontwikkeling van woningen wordt per kern aangegeven waar ontwikkelingen al dan niet gewenst zijn.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, gemeente Cranendonck (2009)

De nieuwe beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck zijn op 11 november 2009 in werking getreden. Deze vervangen de oude bouwregels welke vastgesteld waren op 18 maart 2003.

De beleidsregel ruimte voor ruimte geeft aan welke ruimtelijke en planologische regels een perceel en een te bouwen woning moeten

voldoen om in aanmerking te komen voor ruimte voor ruimte. Deze beleidsregel is gebaseerd op het provinciale beleid ten aanzien van de ruimte voor ruimte regeling. De nieuwe beleidsregels vormen een totaalpakket waaraan de ruimte voor ruimte kavel en de ruimte voor ruimte woning moeten voldoen en welke(planologische) stappen hiervoor moeten worden ondernomen. In voorliggend plan is er sprake van de variant waarbij op een locatie sloop plaatsvindt en op een andere locatie een woning gebouwd wordt.

Samengevat gelden de volgende voorwaarden voor de slooplocatie:

- Locatie wordt of werd gebruikt als intensieve veehouderij
- Locatie is gelegen binnen reconstructiegebied- uitgezonderd LOG en duurzame locaties.
- Bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij
- Sloop van minimaal 1000m²
- Inleveren fosfaatrechten tenminste 3500kg
- Er moet een passende herbestemming gegeven worden
- Deelneming is uitgesloten voor bedrijfseigenaren die gebruik hebben gemaakt van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) en soortgelijke regelingen

In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de sloop locatie geldt dat de oude bestemming aangepast moet worden, waarbij het bouwblok wordt aangepast op afstemming met de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten. De aanpassing moet dusdanig zijn dat het vestigen van intensieve veehouderij uitgesloten is.

Voor de bouwlocatie gelden samengevat de volgende voorwaarden: De woning moet landschappelijk en stedenbouwkundig aansluiten bij het landschap. Verder mogen de bestaande natuur- en landschapswaarden mogen niet worden aangetast. Wat betreft de stedenbouwkundige aspecten geldt dat de woning moet aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. De woning moet gebouwd worden op een geschikte locatie, zoals een bebouwingscluster. Bij voorkeur een inbreidingslocatie.

Geurverordening gemeente Cranendonck

Op basis van de door de gemeente Cranendonck uitgevoerde gebiedsvisie (*Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Cranendonck*, SRE, 30 oktober 2007, aanvulling 1 & 2, 25 maart 2008) is door de gemeente een geurverordening opgesteld met afwijkende geurnormen voor verschillende gebieden (vastgesteld 15 april 2008). Voor de kom Maarheeze is afwijkende norm van 1 ou_E/m³ vastgesteld. Voor een aantal ontwikkelingslocatie ten behoeve van woningbouw is een norm van 6 ou_E/m³ opgenomen.

Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen voor geurgevoelige objecten in reconstructiegebieden, 3 ou_E/m³ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14 ou_E/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Mantelzorg

Voor het beleid ten aanzien van mantelzorg in het buitengebied schept het bestemmingsplan buitengebied 2009 de kaders. Mantelzorg is in het gehele buitengebied toegestaan, ongeacht of dit bij een burgerwoning of een (agrarisch) bedrijf is. Mantelzorg is niet rechtstreeks toegestaan, maar er dient te worden afgewogen of aan bepaalde voorwaarden is voldaan. In bestemmingsplannen dient hiertoe een bevoegdheid te worden opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor mantelzorg. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- De afhankelijke woonruimte heeft een tijdelijk karakter, maar de tijdsduur is niet van tevoren vast te stellen. De vergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van mantelzorg. Indien er geen sprake meer is van mantelzorg, zou voortzetting van het gebruik als 'afhankelijk woonruimte' strijdig gebruik zijn.
- Ruimtelijk mag er geen dissonantie ontstaan door de situering, aard en omvang. De afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouw is daarom vastgelegd op maximaal 30 m;
- Een afhankelijke woonruimte moet worden gerealiseerd binnen de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van derden, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Welstandsnota

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. In de welstandsnota is de gewenste architectonische verschijningsvorm van de bebouwing vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe bouwplannen worden zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota getoetst. In de herziening van de welstandsnota voor de gemeente Cranendonck die in 2007 is vastgesteld, gelden voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied (met uitzondering van monumentale panden en hun omgeving) geen specifieke welstandseisen meer.

3.2. Regionaal beleid

Regionaal structuurplan Regio Eindhoven

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld als herziening van het RSP uit 1997. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd.

Dit plan is wat betreft inhoud identiek aan het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant welke op provinciaal niveau is vastgesteld. De inhoud van het plan wordt samengevat onder de paragraaf uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Verschil met het uitwerkingsplan is dat Concrete Beleidsbeslissingen wel mogelijk zijn in het Regionaal structuurplan. De concrete beleidsbeslissingen uit 1997 blijven van kracht.

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant geeft weer wat de keuzes zijn op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is voor de periode tot 2015 ondermeer een toetsingskader voor bestemmingsplannen.

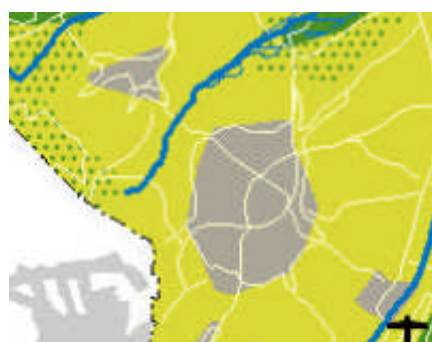
3.3. Provinciaal beleid

Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Brabant heeft de ontwerp structuurvisie ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. De ontwerp structuurvisie vervangt de delen A en B van de interimstructuurvisie. De uitwerkingsplannen van de structuurvisie komen te vervallen en worden door de Verordening Ruimte vervangen.

In de ontwerp structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groen-blauwe structuur', 'de agrarische structuur', 'de stedelijke structuur' en tenslotte 'de infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen in de agrarische structuur, binnen het perspectief gemengd agrarisch gebied. In het gemengd agrarisch gebied is er naast de agrarische activiteiten ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Rond de kernen is er ruimte voor functies die zich richten op de inwoners van de dorpen. Ontwikkelingen als wonen en werken passen bij de aard en schaal van het gemengd agrarische gebied.



Legenda

Groenblauwe structuur

Kerngebied Groenblauw

Groenblauwe mantel

Waterbergingsgebied

Agrarische structuur

Gemengd agrarisch gebied

Zoekgebied primair agrarisch gebied

Stedelijke structuur

Stedelijk concentratiegebied

Hoogstedelijke zone

Uitsnede Ontwerp Structuurvisie RO

Verordening Ruimte

Verordening Ruimte fase 1

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. De Verordening Ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. In de structuurvisie en de verordeningen wordt het provinciale belang vastgelegd. In de verordeningen zijn regels opgesteld die bedoeld zijn dit provinciale belang te beschermen. Deze regels dienen in bestemmingsplannen te worden uitgewerkt en geïmplementeerd.

De onderwerpen die in de verordening fase 1 staan komen voort uit het bestaand beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur, waterberging, regionale uitwerkingsplannen en de intensieve veehouderij. In de Verordening 1^e fase zijn wat betreft het plangebied geen specifieke voorschriften het kader van de EHS en waterberging van toepassing.

Het gebied rond de Toom 27b is aangeduid als verwevingsgebied. Dit houdt in dat er beperkingen gelden ten aanzien van de groei en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de intensieve veehouderij aan de Toom 27 beëindigd, dit is een passende ontwikkeling in het verwevingsgebied.

De bouwlocatie is gelegen in het extensiveringsgebied. Hier zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. De ligging in het extensiveringsgebied brengt voor de bouw van een woning geen beperkingen met zich mee.

Verordening Ruimte fase 2 (ontwerp)

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2, vastgesteld. In deze verordening wordt het nieuwe beleid, zoals dit voortvloeit uit de nieuwe structuurvisie, vastgelegd.

In de Verordening Fase 2 ligt de nadruk op het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit, middels het principe van zuinig ruimtegebruik en de landschapsinvesteringsregel. Daarnaast wordt de zonering van het buitengebied vastgelegd en wordt het thema cultuurhistorie behandeld.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen voor de ontwikkeling van woningen in het buitengebied. Ontwikkelingen in het kader van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling worden in principe niet langer mogelijk gemaakt. Artikel 14.4, derde lid, van deze verordening regelt een overgangsregeling in die zin dat een bestemmingsplan dat strekt tot toepassing van de verruimde regeling tot 1 juni 2011 vastgesteld kan worden.

“In afwijking van de regels voor de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties als bedoeld in artikel 11.4 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, vóór 1 juli 2011 worden vastgesteld ten einde te voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat als bedoeld in artikel 11.4, tweede lid.”

Voorliggend plan vindt in het kader van de voorgaande overgangsbepaling. In de verordening wordt wel als voorwaarde gesteld dat uit de verantwoording moet blijken dat een landschappelijke inpassing is verzekerd en aan de voorwaarden vanuit de landschapsinvesteringsregeling wordt voldaan. In de toelichting moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ten slotte mag de ontwikkeling geen inbreuk worden gemaakt op de ruimte-voor-ruimteregeling. De toelichting van dit bestemmingsplan, met name het volgende hoofdstuk, verantwoordt de wijze waarop omgegaan is met de in de verordening gestelde voorwaarden.

De zonering van het agrarisch gebied is in de Verordening fase 2 opgenomen. Zowel de bouwlocatie als de slooplocatie zijn gelegen in het ‘agrarisch gebied’. De ligging in het agrarisch gebied stelt ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling geen beperkingen.

Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Tot de inwerkingtreding van de nieuwe structuurvisie is de Interimstructuurvisie formeel het toetingskader.

De Interimstructuurvisie hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar:

- meer aandacht voor de onderliggende lagen (bodem en cultuurhistorie);
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Volgens de zonering zoals van het landelijk gebied zoals deze is opgenomen in de paraplunota liggen zowel de sloop- als de ontwikkelingslocatie in de Agrarische Hoofdstructuur-overig. In principe is nieuwbouw van woningen niet gewenst. Maar door middel van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling zijn er beperkte mogelijkheden tot ontwikkeling waar het gaat om intensieve veehouderijen.

Legenda

Integrale zonering (planologische doorwerking)

Extensiveringsgebied

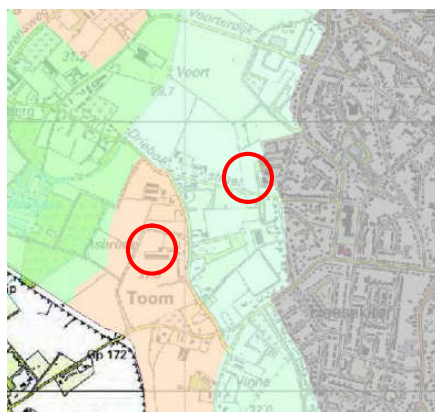
- Natuur
- Overig

Landbouwontwikkelingsgebied

- Primair
- Primair, aandacht voor struweelvogels / dassen
- Secundair

Verwevingsgebied

Stedelijk gebied (geen integrale zonering)



Uitsnede Reconstructiegebied
Boven-Dommel

Reconstructieplan Boven Dommel

Ter uitvoering van de Reconstructiewet zijn in Noord-Brabant zeven Reconstructieplannen opgesteld met daarin een integrale zonering ten aanzien van de mogelijkheden voor intensieve veehouderij én daarnaast een aantal gebiedsgerichte maatregelen ter verbetering van het economisch, ecologisch en sociaal-cultureel functioneren van het buitengebied. De gemeente Cranendonck valt binnen het Reconstructieplan Boven-Dommel (2005). Kern van dit plan vormt de integrale zonering die het buitengebied in drie zones verdeelt:

- landbouwontwikkelingsgebied (primaat landbouw);
- verwevingsgebied (gericht op verweving van landbouw, natuur en wonen) en;
- extensiveringsgebied (primaat wonen of natuur).

De slooplocatie aan de Toom bevindt zich in het verwevingsgebied (rood). De typering verwevingsgebied houdt in dat gestreefd wordt naar een combinatie van wonen, werken, landbouw en natuur.

De ontwikkelingslocatie bevindt zich in het extensiveringsgebied overig. In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief.

Nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004)

In deze nota is het provinciale beleid voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen én het specifieke (verruimde) beleid voor bebouwingsconcentraties verwoord. Aanleiding voor dit beleid is dat als gevolg van de veranderingen in de agrarische sector de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren. De verwachting is dat deze ontwikkeling de komende jaren zal doorzetten. De provincie vindt het belangrijk dat de sociale aspecten van veranderingen in de landbouwsector worden opgevangen. Ook streeft de provincie naar behoud en versterking van de leefbaarheid van het platteland/kleine kernen. Daarnaast dienen ook het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland niet uit het oog te worden verloren. Belangrijke doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

In bebouwingsconcentraties geldt een ruimer beleid dan het reguliere beleid in het (overige) buitengebied. Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies in combinatie met (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume is mogelijk indien dit past bij of (in)direct bijdraagt aan leidende principes van de Paraplunota en de doelstellingen van de Reconstructie en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De provincie heeft de gemeenten gevraagd om de bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en in een integrale visie op te nemen. De gemeente Cranendonck heeft dit gedaan in de vorm van de Visie bebouwingsconcentraties.

Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte

De oorspronkelijke regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in het buitengebied. In de verbrede aanpak is deze regeling eveneens van toepassing voor bedrijven anders dan intensieve veehouderijen. De verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte is op 27 juni 2006 vastgesteld.

De regeling houdt met betrekking tot intensieve veehouderijen in dat tenminste 1000 m² aan stallen moet worden gesloopt en de milieurechten ingeleverd dienen te worden. In ruil mag een woning worden gebouwd in de kernrandzone of binnen een bebouwingscluster. Wel moet de bouwlocatie buiten de GHS gesitueerd zijn. Door de bouw van een nieuwe woning mogen agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beknot. Verder moeten cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden dan wel versterkt worden. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

3.4. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk. Dit beleid richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen: groen, recreatie, sport en water.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en ationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap.

De RHS gebieden zijn dermate belangrijk dat het rijk in de Nota Ruimte voor deze gebieden beleid heeft geformuleerd.

Voor de gebieden die geen deel uitmaken van de RHS is het beleid gericht op het waarborgen van de basiskwaliteit. De verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincies. Het rijk geeft aan het begrip basiskwaliteit op een beperkt aantal punten invulling: bundeling van stedelijke activiteiten, waarborgen milieukwaliteit en investeren in de kwaliteit van het landschap.

De Toom 27 maakt geen deel uit van de Nationale Ruimtelijke hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het gebied ligt hiermee bij de provincie en de gemeente Cranendonck.

3.5. Conclusie beleidskader

Er zijn op basis van het beleid mogelijkheden voor het bouwen van een nieuwe woning op de betreffende kavel in relatie tot sanering van bebouwing aan Toom 27b. Voorliggend plan is opgesteld binnen de kaders van de beleidslijn Buitengebied in Ontwikkeling van de provincie en de aansluitende Visie Bebouwingsconcentraties van de Gemeente Cranendonck. In deze beleidsstukken wordt aangegeven dat er mogelijkheden tot ontwikkeling zijn binnen bebouwingsconcentraties, mits dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

De regeling Buitengebied in Ontwikkeling is inmiddels komen te vervallen, maar in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt middels een overgangsbepaling de betreffende ontwikkeling mogelijk gemaakt mits het bestemmingsplan voor 1 juli 2011 is vastgesteld.

4. HET VOORNEMEN

4.1. Beleidsstoets

Het initiatief dient in overeenstemming te zijn met gemeentelijke en provinciale beleid 'Buitengebied in Ontwikkeling' en de Verordening Ruimte. In deze paragraaf wordt ingegaan op de relatie tussen het beleid en voorliggend plan.

Onderdeel van de beleidsvoorwaarden is dat de ingreep moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft het verzekeren van een landschappelijke inpassing en een investering in de ruimtelijke kwaliteit conform de landschapsinvesteringsregeling.

Uitgangspunt voor de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt van de gemeente en de provincie dat minimaal € 140.000,- per gerealiseerde woning dient te worden verevend. De financiële aspecten van de verevening zijn nader beschreven in hoofdstuk 7.

In het voorliggende bestemmingsplan is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering als volgt vertaald: Op de bouwlocatie is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van de woningen. Op beide locaties, sloop- en bouwlocatie, wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Daarnaast wordt een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Per onderdeel wordt de kwaliteitswinst die middels dit plan wordt gerealiseerd besproken. Van belang bij de verevening is tevens de waardevermindering van de gronden vanwege de bestemmingswijziging. Dit is hier niet nader uitgewerkt.

Vanuit de Verordening Ruimte wordt verder als voorwaarde gesteld dat de toelichting een verantwoording omvat waaruit blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In een volgende paragraaf wordt uitgewerkt hoe de woningen bij dragen aan de stedenbouwkundige afronding van de kernrand. Daarnaast wordt het achtergelegen perceel tot natuur bestemd. Door het toekennen van de bestemming Natuur wordt een stedelijke ontwikkeling in de toekomst uitgesloten.

4.2. Bouwplan

Het plan betreft de sloop van agrarische opstallen op de locatie aan de Toom en de bouw van twee woningen aan de Driebokstraat. Ten slotte krijgt het perceel achter de nieuwe woningen een natuurbestemming.

Aan Toom 27 B wordt in totaal 1.355 m² aan opstallen gesloopt en daarnaast 320 m² verharding verwijderd. Hierdoor verdwijnt alle bebouwing en verharding. De bouwput waarin zich de mestkelders bevonden zal worden gedempt. Vervolgens wordt het perceel geëgaliseerd wordt en bruikbaar gemaakt voor agrarisch gebruik. Het

enkel egaliseren van de grond is onvoldoende, omdat het maaiveld dan 75 centimeter lager komt te liggen.

Op de ontwikkelingslocatie worden twee woningen gerealiseerd. Dit betreffen vrijstaande woningen. Voor zogeheten BiO-woningen kan een afwijkende maatvoering worden gehanteerd. De maximale inhoudsmaat van een BiO-woning mag 900 m³ zijn. De maximale goothoogte mag 5,5 meter bedragen en de nokhoogte 8 meter. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de door de gemeente gestelde criteria ten aanzien van de maximale inhoudsmaat, bouwhoogte en goothoogte.

4.3. Stedenbouwkundige inpassing

De woningen dienen op afstand van de weg te worden gesitueerd om een open straatbeeld te creëren dat aansluit bij het karakter van de Driebokstraat als uitvalsweg richting het buitengebied. Dit betekent dat de woningen in aansluiting op de woning aan de Driebokstraat 5 het beste op een afstand van circa 15 a 20 meter uit de kant van de weg gesitueerd worden. Hierdoor ontstaat een open ruimte langs de weg die een goede overgang geeft richting het open karakter van het aansluitende buitengebied. De overgang naar deze openheid is minder abrupt dan in het geval de ruimte tot de weg beperkter is.

De oostelijke woning voegt zich in het lint en is duidelijk op de Driebokstraat georiënteerd. Aangezien de langskap een kenmerkende kapvorm is in het gebied kan deze het beste worden toegepast. Deze woning kan het beste worden uitgevoerd in een architectuur die aansluit bij de bestaande bebouwing in de kernrandzone rond Budel. Een donkere roodbruine baksteen past bij dit beeld. De woning kan een eigentijds karakter hebben maar sluiten qua materialisatie, kleurstelling (natuurlijke gedekte kleuren) en hoofdpzets aan op de bestaande bebouwing uit de omgeving.

De westelijke woning is de eindwoning van het lint. Om de leesbaarheid van het landschap te vergroten is op deze locatie een duidelijke overgang tussen landschap en dorp wenselijk. Het is de bedoeling ter plekke de toegang van het dorp enige allure te verschaffen. Dit wordt gerealiseerd door op de betreffende woningbouwlocatie een kenmerkend gebouw te plaatsen. De woning krijgt hiermee een zogeheten poortfunctie. Van belang voor de poortfunctie van de woning is dat deze een tweezijdige oriëntatie kent; zowel aan de west als noordgevel dient sprake te zijn van een representatieve gevel. Om een aantrekkelijke woning te realiseren, dat aan deze randvoorwaarden voldoet, zal deze onder architectuur worden gebouwd. Het bouwvlak is ruim opgezet, zodat binnen het bouwvlak voldoende mogelijkheden zijn om de gewenste, bijzondere en beeldbepalende, woning vorm te geven.

Tussen het akkercomplex ten westen van de locatie en de laatste woning zal een strook van 6 a 7 meter worden aangehouden welke een landschappelijke vormgeving kent. In het bestemmingsplan is deze strook bestemd tot Natuur. Deze zone dient als buffer naar het aangrenzende buitengebied en geeft de overgang een zacht groen karakter. Hierbij zijn gebiedseigen soorten het meest wenselijk aangezien deze aansluit bij het landschap en een minder gecultiveerd karakter hebben. Deze zone zal het beeldbepalend element moeten vormen vanuit het buitengebied richting de kern aan de Driebokstraat. De hoekwoning is gelegen aan deze zone en kondigt als het ware de kern aan.

Bijgebouwen worden uitgevoerd in een zelfde kleurstelling en materialisatie als de hoofdbebouwing en mag hiermee niet detoneren. De bijgebouwen worden geconcentreerd in een zone direct achter het hoofdgebouw. Hiermee wordt voorkomen dat gebouwen te veel uitwaaien over de percelen. De erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit hagen in plaats van gebouwde elementen. De achterzijde van de percelen zal dan ook door de afwezigheid van bebouwing en haar groene karakter beter aansluiten op het aangrenzende landschap. Bebouwing achter op de percelen en in de zijgrens aan de westzijde draagt niet bij aan een zachte overgang naar het landschap en is om die reden niet wenselijk.

4.4. Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit op de slooplocatie

Op de Toom 27b wordt een intensief veehouderijbedrijf beëindigd en gesaneerd. Hiermee verdwijnt ruim 1355 m² aan (onderkelderde) varkensstallen uit het landelijk gebied. Ten eerste levert dit een bijdrage aan de ontstening van het buitengebied. Landschappelijk leidt dit tot een sterke verbetering, doordat de bebouwing nu zeer duidelijk zichtbaar is en achter de achterrooilijn van de naastgelegen bebouwing is gelegen.

Een belangrijk gevolg van de voorgenomen plannen is dat geuroverlast zal verminderen. Er zijn plannen om het naastgelegen agrarisch bedrijf eveneens te saneren. Hierdoor wordt het woonklimaat in de gehele omgeving sterk verbeterd. Tevens zal het saneren van de bedrijven op het milieu een positief effect hebben.

Zodra de bebouwing verwijderd is zullen de gronden als agrarisch bouwland gaan fungeren. Doordat de bestaande bebouwing onderkelderd is, zijn er grondwerkzaamheden nodig om de locatie hiervoor geschikt te maken. Het geschikt maken van het plangebied voor de nieuwe functie is een fysieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie

Het toevoegen van enkele woningen op de projectlocatie past qua functionaliteit bij de kernrandzone en biedt een mogelijkheid tot compacte ontwikkeling op een bestaand woonperceel. Uit het bouwplan blijkt dat de woningen dusdanig zullen worden ingepast dat deze zowel stedenbouwkundig als architectonisch passen bij hun omgeving. Door de ontwikkelingen wordt een dorpsrand gecreëerd die helder is begrensd en die de landschappelijke zone tussen kern en de Toom respecteert en de open gebieden aan de westrand van het dorp niet aantast.

Ten opzichte van de huidige situatie draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van een opener straatbeeld in de overgangszone naar het buitengebied. Met de ontwikkeling van de projectlocatie zal het fraaie doorzicht op de Toom versterkt worden doordat de huidige gesloten haag plaats zal maken voor een bredere open zone langs de Driebokstraat.

De aanwezige beplanting op het terrein vertegenwoordigt een hoge waarde. De beplanting zorgt echter voor het wegnemen van het zicht op het achtergelegen open gebied. Daarnaast betreft het uitheemse beplanting die niet in dit landschap thuishoort. Met het verwijderen van deze beplanting gaat de financiële waarde van de planten verloren ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast wordt als onderdeel van de verevening gebiedseigen groen teruggeplaatst in de vorm van vijf volgroeide eikenbomen. Deze bomen zullen kenmerkende elementen vormen van de erfbeplanting en door hun omvang een beeldbepalend element vormen van de entree van Budel.

4.5. Extra investering in de ruimtelijke kwaliteit

De huidige groensingel beslaat niet alleen de oppervlakte van de te ontwikkelen kavels maar ook het achtergelegen perceel. Daarom is gekozen om op dit perceel een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit te doen. Het betreft een gedeelte van de kadastrale percelen Budel H 208, 209 en het gehele perceel Budel H 710 met een totale oppervlakte van van 7.785 m². Op deze percelen zal de het uitheemse groen gerooid worden. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd. De percelen krijgen de bestemming 'Natuur'. Middels het vastleggen van de bestemming Natuur, zal de landschappelijke waarde versterkt worden en kunnen potentiële natuurwaarden zich ontwikkelen.

Naast de directe investering in het landschap zal tevens een bijdrage aan de gemeentelijk gemeentelijke reserve Buitengebied in Ontwikkeling (BiO-reserve) is worden geleverd. Naast de bovengenoemde ontwikkeling van groen wordt een bijdrage van € 26.945,- aan het BiO-reserve gedaan.

5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

5.1. Natuur

Door Tritium advies is verkennend Flora- en faunaonderzoek verricht¹. De belangrijkste conclusies worden hier herhaald.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

Mogelijk voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting voor het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing zijn derhalve niet aan de orde.

¹ Quickscan flora en fauna nieuwbouw twee woningen Driebokstraat Budel, april 2010, 1003/091/RV-1, Tritium advies B.V.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Eindconclusie

- de aanbevelingen ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen zullen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

5.2. Archeologie

Door het bureau ARC is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd². De belangrijkste resultaten worden hier kort aangehaald.

De onderzoekslocatie ligt in een dekzandlaagte met lage enkeerdgronden. Deze gronden hebben een middelhoge trefkans op intacte archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat Paleolithicum — Nieuwe Tijd. In de omgeving van de onderzoekslocatie is een aantal archeologische waarnemingen bekend uit de periode Neolithicum — Late Middeleeuwen. Op basis van de landschappelijke setting kunnen archeologica worden verwacht uit alle perioden. De hoge trefkans zal door de hoge grondwaterstand naast anorganische resten zoals vuursteen, verbrand bot en houtskool, ook betrekking hebben op organische resten zoals hout, bot en paleo-botanische resten. In Brabant zijn de beekdalen in de prehistorie belangrijke gebieden waar voornamelijk (rituele) deposities zijn te verwachten. Vanaf de Late Middeleeuwen worden de beekdalen ook in gebruik genomen en uit die periode zijn dan ook nederzettingsresten te verwachten.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie inderdaad lage enkeerdgronden aanwezig zijn. Het eerddek is op twee van de vijf boorlocaties vergraven. Het archeologisch niveau is op de gehele onderzoekslocatie intact en ligt op 0,85 —1,05 m —mv. De middelhoge trefkans op intacte archeologische waarden blijft daarom bestaan.

Op basis van de resultaten van het bureau-onderzoek en verkennend booronderzoek mag worden geconcludeerd dat er op de locatie een

² Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de driebokstraat te Budel, gemeente Cranendonck, ARC-Rapporten 2010-182, augustus 2010, ARC

middelhoge trefkans bestaat op archeologische resten en/of sporen uit alle perioden. Derhalve wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Namens de gemeente Cranendonck is door SRE Milieudienst op basis van het uitgevoerde onderzoek een selectiebesluit geformuleerd³. In de aanbeveling om in het plangebied vervolgonderzoek te verrichten door middel van proefsleuven kan de milieudienst zich in principe vinden. Op basis van het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek kan een vindplaats niet worden uitgesloten. Sporen van bewoning uit de periode neolithicum – late middeleeuwen kunnen in de top van de C-horizont aanwezig zijn. De kans op behoudenswaardige archeologie is hier echter naar verwachting klein omdat slecht een beperkt oppervlak van het plangebied verstoord zal worden. De eis voor nader onderzoek is door de milieudienst afhankelijk gesteld van het te verstoren oppervlak bij de geplande bouwplannen. Indien in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 60 cm is vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, eventueel gevolgd door een opgraving, noodzakelijk. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Cranendonck als bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen. Verder is geadviseerd om daar waar de bodem niet verstoord wordt bescherming te regelen aan de hand van een aanlegvergunningstelsel in het toekomstige bestemmingsplan.

De gemeente Cranendonck neemt het concept selectiebesluit over. In het bestemmingsplan is aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Het is de verwachting dat als gevolg van de toekomstige bouwplannen op de bouwpercelen de grens van 500 m² verstoring niet zal worden overschreden. Mocht dit wel het geval blijken, dan zal bij de bouwaanvraag een archeologisch onderzoek moeten worden overlegd. Daarnaast blijft de archeologische meldingsplicht bestaan. Mochten tijdens toekomstige graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit direct aan het bevoegd gezag, de gemeente Cranendonck, te worden gemeld.

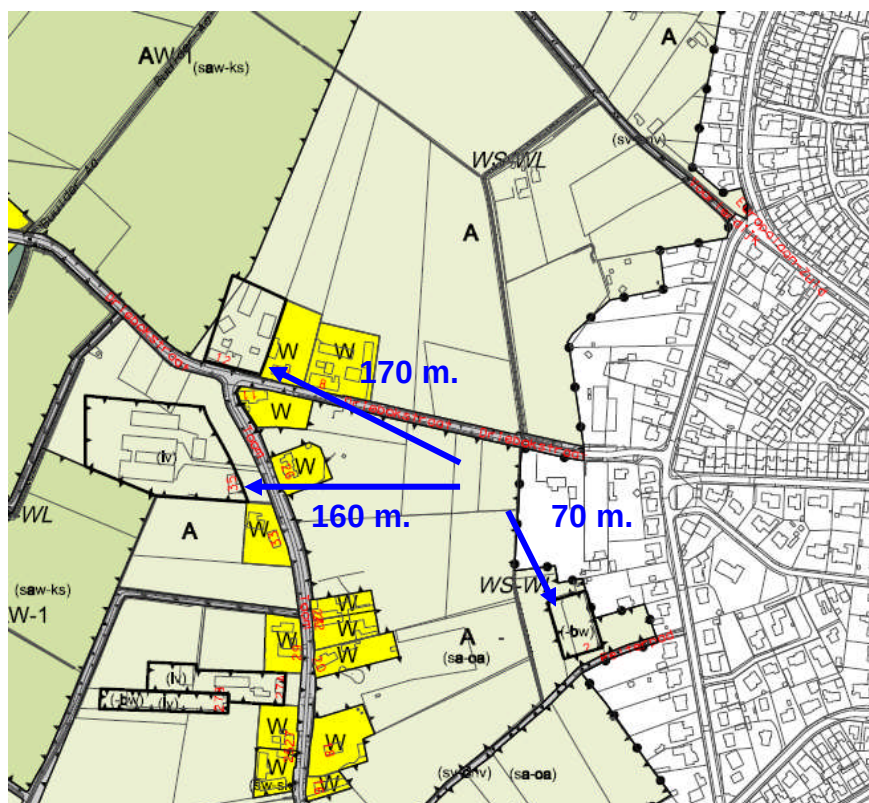
5.3. Geur

Omdat het plan voorziet in de realisering dan wel bestemmingswijziging van een tweetal geurgevoelige objecten dient beoordeeld te worden op het plan in overeenstemming is met de Wet geurhinder en veehouderij die sinds januari 2007 in werking is.

³ Bijlage: Advies Archeologische Monumentenzorg: Concept selectiebesluit archeologie gemeente Cranendonck, 12-10-2010, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Milieudienst

In de directe omgeving van de locatie zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. De afstanden tot de intensieve veehouderij aan de Toom is dusdanig dat hier geen overlast van te verwachten valt. Bovendien zijn er concrete plannen om dit bedrijf te saneren.

De andere twee bedrijven aan de Driebokstraat en het Pelterpad zijn niet intensieve bedrijven. De afstand tot deze bedrijven is groter dan 50 meter. Hiermee is het voorliggend plan in overeenstemming met de Wet Geurhinder en Veehouderij.



5.4. Geluid

Door Tritium advies is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de nieuwbouw van twee woningen aan de Toom te Budel⁴.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de wegen Driebokstraat en Toom. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur en zijn hiermee niet zoneplichtig. Gezien de afstand van deze wegen tot het plangebied zijn deze wegen tevens niet meegenomen bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen blijft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op beide wegen onder de

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (fase 1) Nieuwbouw twee woningen Driebokstraat Budel, april 2010, 1003/093/RV, Tritium advies B.V.

voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB. Er hoeft derhalve geen beschikking hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij de gemeente Cranendonck. Een separaat onderzoek naar geluidwerende maatregelen kan eveneens achterwege blijven. Aangezien de geluidbelasting door wegverkeerslawaai onder de voorkeursgrenswaarde blijft, is in de onderhavige situatie een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en zal er dus te allen tijde sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Realisering van een tweetal woningen voldoet ruim aan de NIBM-grens en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet dan ook aan de eisen van art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

Daarnaast is in de rapportage “Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007” door de gemeente berekend dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is. Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 deze vastgesteld. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6. Bodemkwaliteit

Ten aanzien van het aspect bodem is door Archimil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Hier worden de conclusies van dit rapport weergegeven.

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Driebokstraat (bij nr 5) te Budel. Het doel van een verkennend bodemonderzoek was door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium en/of zink.
2. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m•mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
3. Het grondwater is licht verontreinigd met zink, xylenen en/of naftaleen.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies wordt het volgende opgemerkt:

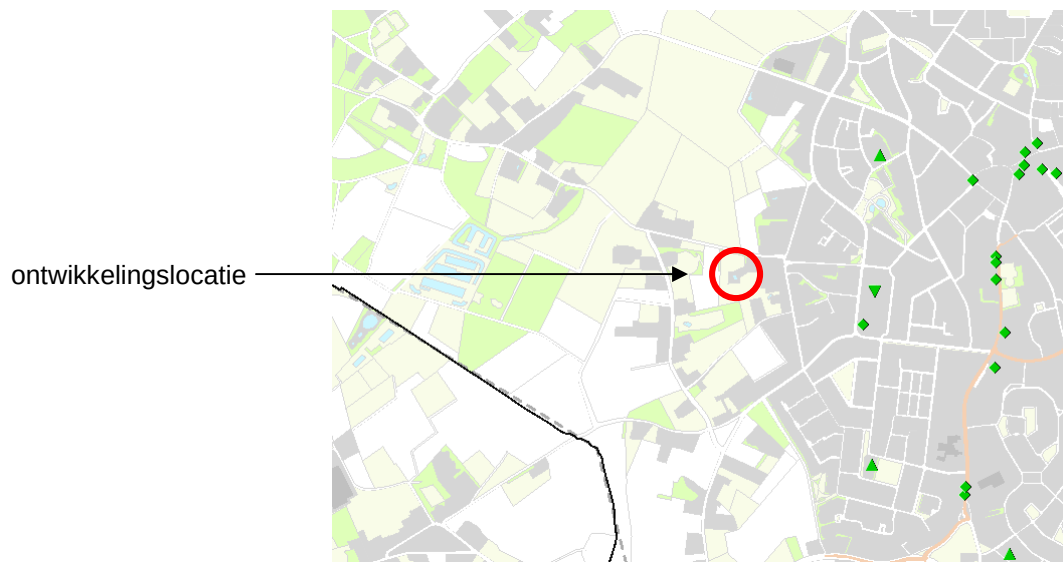
1. Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven, volgens het onderzoekbureau, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van of de beoogde herontwikkelingen op de onderzochte locatie;

⁵ Verkennend bodemonderzoek Driebokstraat (bij nr 5) Budel, rapport 2571R003, Archimil B.V. , 14-04-2010

2. De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering.
3. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.
4. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

5.7. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving. Omgekeerd blijkt uit de provinciale Risicokaart dat er in de omgeving geen bestaande bedrijven zijn en/of vervoer van gevaarlijke stoffen over (water)wegen plaatsvindt welke beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van het bouwplan.



6. WATERTOETS

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

6.1. Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

Provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan Krachtig Water 2010-2015

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Heeze Leende. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe men die willen bereiken.

Het beschrijft hoe het waterschap, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen tot stand.

In het waterbeheerplan wordt een zestal hoofdthema's uitgewerkt:

- Droge voeten; vooral gericht op het inrichten van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. Voor beekdalen wordt deze overstromingsnorm niet toegepast.
- Voldoende water, ten behoeve van dit thema stelt het waterschap de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast. Natuurlijk water; de inrichting en het beheer van watergangen zal gericht zijn op het halen van de ecologische doelen uit de KRW en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan.
- Schoon water, hierbij wordt doorgegaan met het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen. Het waterschap neemt bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen.
- Schone waterbodems; hierbij worden waterbodems aangepakt in samenhang met beek- en kreekherstel.
- Mooi water; waarbij wordt gericht op de (belevings)waarde van water voor de mens.

Binnen deze kerntaken is een tweetal onderwerpen naar voren geschoven als onderwerpen met een hoge prioriteit; namelijk het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura2000 gebieden.

Notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter mag zijn dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;

- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Hydrologisch neutraal in ruimte

Om de ruimtelijke indeling van het plangebied niet te belemmeren, worden de grond- en oppervlaktewaterstanden en -stromen aan de randen van het plangebied op hydrologische neutraliteit getoetst. Als zowel de (grond)waterstanden als -stromen hydrologisch neutraal zijn aan de randen van het plangebied, is de ontwikkeling voor zijn beïnvloedingsgebied geen belemmering.

Hydrologisch neutraal in tijd

Met “hydrologisch neutraal in tijd” wordt de grootte van de tijdstap bedoeld waarin neutraliteit wordt getoetst.

- bij specifieke (gevoelige) natuurfuncties mogen de grondwaterstanden en de omvang van de grondwaterafvoer per specifieke tijdseenheid (orde van grootte: week) niet verslechteren. In andere gevallen dienen de (grond)waterstanden en -afvoer per zomer en winterseizoen neutraal te zijn;
- voor de toetsing van extreme gebeurtenissen op oppervlaktewaterstanden en -stromen wordt getoetst op neutraliteit per tijdstap van maximaal een uur.

De te behalen mate van detail is uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid van gegevens. De wenselijke mate van detail is hoofdzakelijk afhankelijk van de planomvang.

Gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft in 2003 het waterplan Cranendonck opgesteld. Het gemeentelijk waterplan heeft als doel bruggen te bouwen tussen verschillende disciplines en instanties om zo duurzaam watergebruik na te streven. Het plan geeft aan hoe waterbeheerders de komende jaren vorm willen geven aan het waterbeheer. Hiervoor zijn doelen, streefbeelden en concrete projecten geformuleerd.

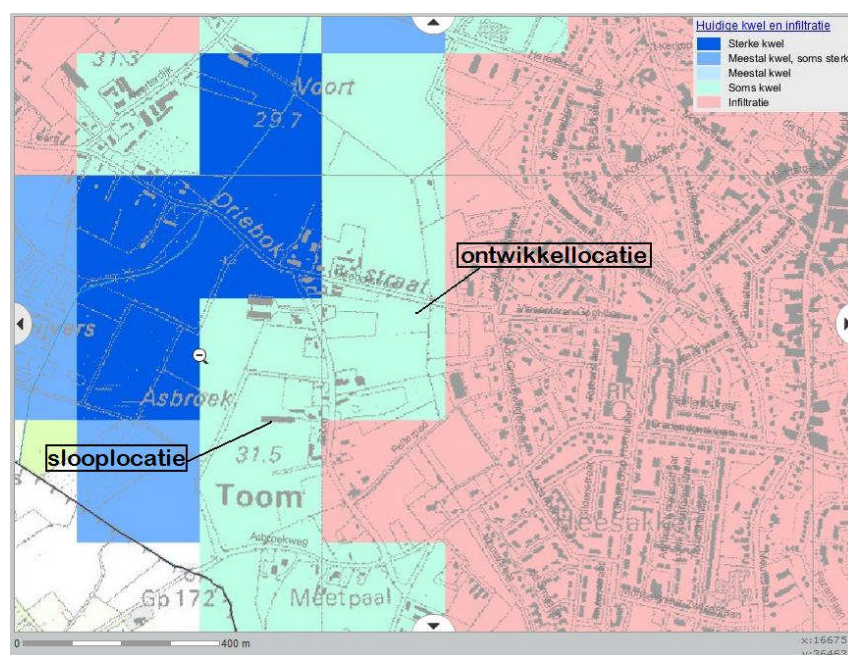
In het waterplan is aangegeven hoe omgegaan dient te worden met (nieuwe) bebouwing in het buitengebied. Water wordt hierin gezien als een ordenend principe. Op basis verschillende bodem- en hydrologische aspecten is vastgesteld waar, vanuit hydrologisch opzicht, bebouwing in het buitengebied mogelijk is. Wat betreft de ontwikkellocatie is aangegeven dat deze minder geschikt is voor bebouwing. Dit houdt in dat op deze locatie meer aandacht benodigd is voor de omgang met water, maar bebouwing is niet onmogelijk.

Per ontwikkeling dient een watertoets te worden uitgevoerd, deze vormt een aanvulling op het waterplan Cranendonck.

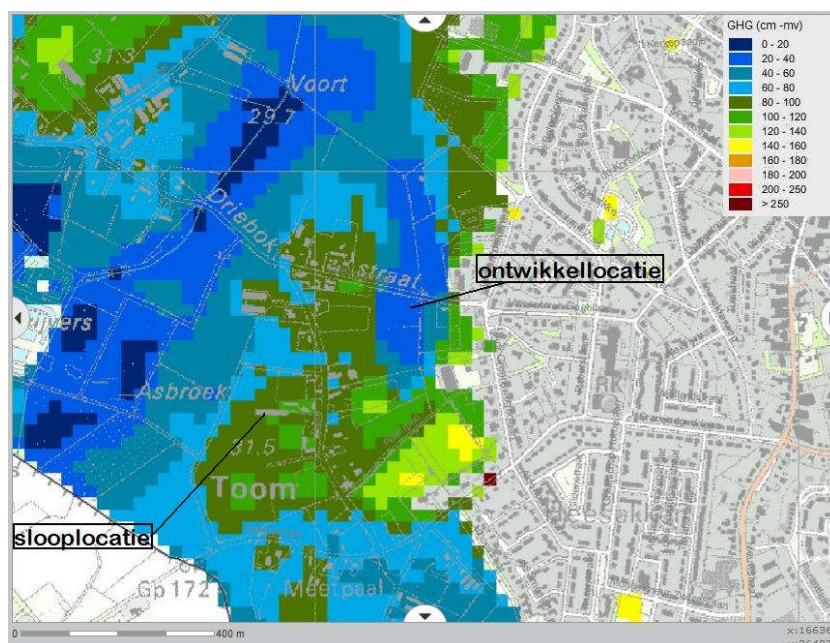
6.2. Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Bodem en grondwater

Volgens de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in een gebied waar soms kwel voorkomt. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op het perceel ligt tussen de 20 en 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen 100 en 140 cm beneden maaiveld. Zie de figuren hierna. Gelijktijdig met het bodemonderzoek is ook de verticale k-waarde (doorlatendheid) van de bodem bepaald (Archimil rapportnr. 2571R003). De k-waarde bedraagt 0,096 meter per dag. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er geen goede mogelijkheden voor infiltratie zijn en een infiltratievoorziening niet tot de mogelijkheden behoort.



Figuur: kwel en infiltratie (bron: Wateratlas Prov. N-Brabant)



Figuur: Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden (bron: Wateratlas Prov. N-Brabant)

Oppervlaktewater

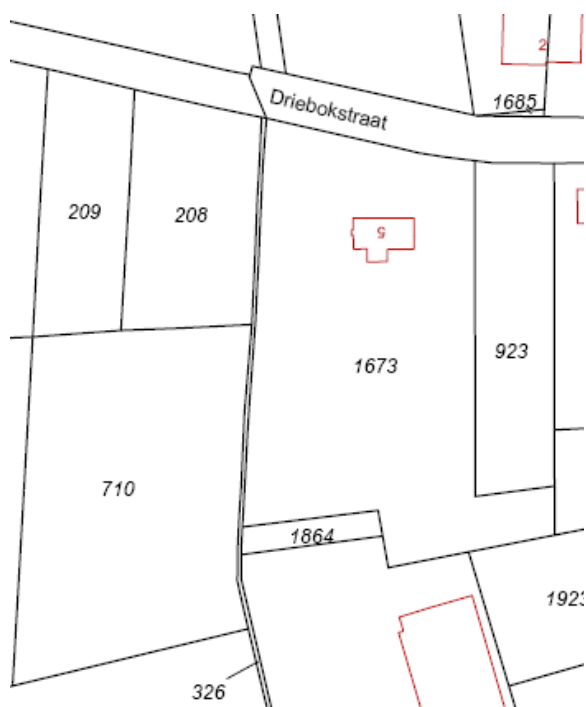
Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Buulder Aa. Deze begint bij de Belgische grens ten westen van Budel en stroomt tussen Gastel en Budel door richting Soerendonk. In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevindt zich een watergang van het waterschap.

Riolering

De huidige woning aan Driebokstraat 5 is aangesloten op het drukriool. De op te richten woningen zullen eveneens daarop aangesloten worden.

Huidige en toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in een toename van de verharde oppervlakte aan Driebokstraat ongenummerd op een gedeelte van de kadastrale percelen Budel sectie H nrs 208 en 209. De laatstgenoemde percelen maken in de huidige situatie deel uit van de tuin bij Driebokstraat nr. 5. Tussen Driebokstraat nummer 5 en de projectlocatie ligt een overkluisde sloot van Waterschap De Dommel. In de huidige situatie wordt het hemelwater van de woning afgevoerd op deze sloot.



In samenhang met de ontwikkeling van de bouwkavels aan Driebokstraat ongenummerd wordt bijna 1.500 m² verhard oppervlak in de vorm van stallen en bijbehorend erf aan adres Toom 27B verwijderd. Vanwege de geografische scheiding wordt dit hier echter buiten beschouwing gelaten. In onderstaande tabel is de wijziging van de verharde oppervlakte op de ontwikkellocatie aan de Driebokstraat weergegeven.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	400
Terrein verharding	0	300
Onverhard terrein	2.000	1.300
<i>Totaal</i>	2.000	2.000

Het huishoudelijke afvalwater zal via het drukriool worden afgevoerd.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen

4. afvoeren naar oppervlaktewater

Ad 1. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Ad 2. De infiltratiesnelheid van de bodem is de snelheid waarmee het geborgen water de voorziening via de bodem verlaat. Zoals hiervoor al vermeld blijkt uit het infiltratieonderzoek dat de infiltratiesnelheid 4 mm per uur bedraagt. Daarmee is de infiltratiecapaciteit minder dan 0,1 m per dag en kan geconcludeerd worden dat een infiltratievoorziening niet tot de mogelijkheden behoort.

Ad 3. De GHG ter hoogte van de projectlocatie ligt tussen de 20 en 40 cm beneden maaiveld. Met behulp van de HNO-tool is berekend hoe groot de capaciteit van een eventuele berging zou moeten zijn⁶. Uitgaande van een regenbui T=10 jaar dient er 32 m³ water geborgen te worden. Gezien de GHG van 20 cm beneden maaiveld is er een oppervlakte nodig van 159 m² voor de bergingsvoorziening. In verhouding tot de oppervlakte van de percelen is dit erg veel en daarom niet gewenst.

Ad 4. Nu een infiltratievoorziening noch een berging tot de mogelijkheden behoort blijft over het afvoeren van het overtollige water naar het oppervlaktewater. In principe zijn er twee mogelijkheden voor het afvoeren van het overtollige regenwater naar het oppervlaktewater. De eerste mogelijkheid bestaat in de sloot welke zich bevindt in de berm van de Driebokstraat op de grens met de projectlocatie. Een andere mogelijkheid vormt de oostelijk van kadastraal perceel gemeente Budel sectie H nr. 208 gelegen sloot van het waterschap (kadastraal gemeente Budel sectie H nr. 326). Deze sloot is door de voormalige eigenaar van Driebokstraat nummer 5 in overleg met het waterschap overkluisd. Dat wil zeggen dat er een PVC-buis met een diameter van 300 mm over een lengte van ongeveer 140 m in de sloot gelegd is welke vervolgens met een laag zand is afgedekt. Halverwege het perceel bevindt zich een inspectieput. Ten noorden van het perceel kruist de waterschapssloot de Driebokstraat. De naast de Driebokstraat gelegen bermsloot kruist de waterschapssloot bovenlangs.

In het kader van de kwaliteitstrits zou het de voorkeur verdienen het water af te voeren naar de naast de Driebokstraat gelegen bermsloot. Daarmee zou namelijk worden voorkomen dat er direct op een watergang wordt afgewaterd. Gezien echter de hoogte van de bodem van de

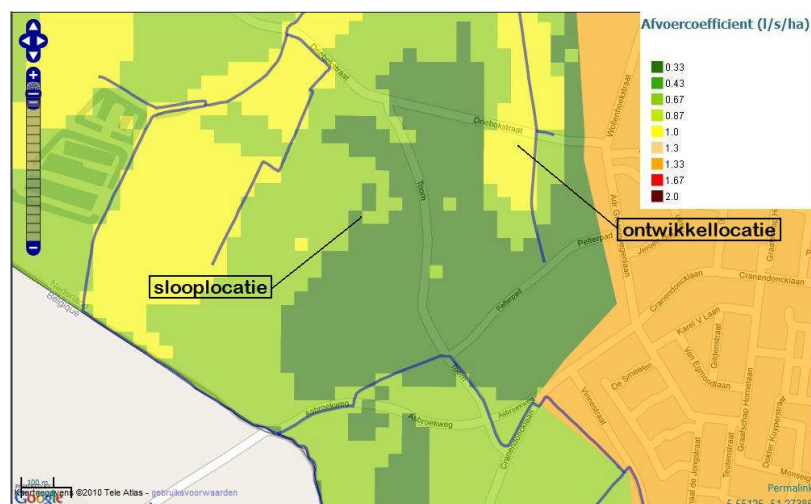
⁶ Bijlage: berekening HNO-tool

bermsloot ten opzicht van het maaiveldniveau op het perceel geeft dit een aanzienlijk risico op wateroverlast.

Daarom wordt er voor gekozen af te wateren op de overkluisde waterschapssloot. Om te voorkomen dat de afvoer van het hemelwater direct plaatsvindt op de watergang wordt een voorziening in de vorm van een vijver op de percelen aangelegd via welke de afvoer van het hemelwater vertraagt plaatsvindt op de waterschapssloot. In plaats van een vijver kan ook volstaan worden met een plaatselijke verlaging van het maaiveld met 20-30 cm.

Conclusie

Vanwege de beperkte omvang van het project is het effect ervan op de waterhuishouding in het gebied relatief gering. Een infiltratievoorziening is gegeven de plaatselijke omstandigheden niet mogelijk. Om enige hydrologische winst te bereiken wordt door middel van de aanleg van een vijver waarin het hemelwater wordt opgevangen, het hemelwater 'geknepen' afgevoerd worden naar de nabijgelegen watergang. De exacte locatie van een aan te leggen vijver/verdieping in het perceel zal te zijner tijd bepaald worden in relatie tot het uiteindelijke bouwplan en de exacte hoogte van het perceel.



Figuur: Uitsnede afvoercoëfficiëntenkaart Aa en Maas en Dommel

6.3. Waterkwaliteit

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

De bepalingen uit het bouwbesluit zijn van toepassing op de bouw van de woningen. Aan de bouw zullen geen nadere eisen worden gesteld in het kader van duurzaam bouwen.

Met betrekking tot de verontreiniging van bodem en grondwater wordt verwezen naar rapport 2571R003 van Archimil. Daaruit blijkt dat het

grondwater ter plaatse licht verontreinigd is met zink, xylenen en/of naftaleen. De verontreiniging is echter van dien aard dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan woningbouw op deze locatie. Voor de verdere conclusies en aanbevelingen wordt verwezen naar het rapport van Archimil, (zie ook hoofdstuk 5.7).

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Algemeen

De bouw van de woning en de sanering van de stallen vindt plaats onder verantwoording van particulieren c.q. de initiatiefnemers.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. In een anterieure overeenkomst worden alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan waaronder ondermeer de kosten bovenwijkse voorzieningen en kosten van de openbare ruimte. In de exploitatieovereenkomst worden verder stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen en de bijdrage aan het BiO-reserve van de gemeente. Zie tevens de volgende paragraaf.

Voorafgaand aan de inwerkintreding van het bestemmingsplan moet middels een verhaalscontract, de opdrachtgever zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschade overeenkomst zal deel uitmaken van de exploitatieovereenkomst.

7.2. BiO-reserve

Uitgangspunt van het BiO-beleid van provincie en gemeente is dat de bestemmingswinst wordt gestort in een gemeentelijkfonds bedoeld voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op deze wijze draagt het voorliggend plan bij aan een kwaliteitsverbetering in het plangebied en daarbuiten. De bijdrage aan de gemeentelijke reserve Buitengebied in Ontwikkeling is derhalve een middel om de doelstelling van het BiO-beleid te bereiken.

De bestemmingswinst van voorliggend plan is vastgesteld op basis van een taxatie van de huidige waarde van de percelen en de toekomstige waarde van de woningen. De uiteindelijke bijdrage aan het BiO-reserve bestaat uit de bestemmingswinst, minus de te maken kosten voor het bouwrijp maken van de grond en de kosten van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie. Vanwege het provinciale beleid wordt als minimale bestemmingswinst een bedrag van 140.000,- euro per ontwikkelde kavel aangehouden. Naar aanleiding van het taxatierapport en de berekening van de kosten en baten van het plan, is bepaald door de gemeente Cranendonck dat de bijdrage aan het BiO-reserve zal bestaan uit €26.945,00. De uitgewerkte berekening is als bijlage⁷ bij dit plan opgenomen.

⁷ Bijlage: Verevening bestemmingswinst Driebokstraat ongenummerd te Budel

Het geld dat in het fonds gestort wordt, zal door de gemeente Cranendonck gebruikt worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Deze doelstelling is door de gemeente Cranendonck nader gedefinieerd. Tevens is een termijn vastgesteld waarbinnen het geld besteed zal worden aan de diverse projecten.

8. JURIDISCHE TOELICHTING

8.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

8.2. Regels

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Onder afwijken van de bouwregels en afwijken van de gebruiksregels zijn bevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels respectievelijk gebruiksregels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ('binnenplanse omgevingsvergunning'). De specifieke bevoegdheden tot verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en regels voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning of het stellen van nadere eisen op te nemen, of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels is de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Bevoegdheden tot verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning niet gebruiken voor gebruikswijzigingen.
- Nadere eisen alleen stellen als er al regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

8.3. Bestemmingsregeling

Voor de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Buitengebied".

In totaal zijn er op de verbeelding in de regels drie bestemmingen opgenomen, namelijk Agrarisch, Natuur en Wonen – BIO, alsmede de

dubbelbestemming Waarde – Archeologie, welke hierna zullen worden toegelicht.

Agrarisch

De agrarische gronden zijn bestemd als “Agrarisch”. Hier is uitsluitend agrarisch grondgebruik toegestaan, gebruik en bebouwing voor een agrarisch bedrijf is hier niet toegestaan. Ook is gebruik voor boom- en fruitteelt hier niet toegestaan. Als bouwwerken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Natuur

Een deel van de gronden (akker) is bestemd voor Natuur. In verband met de landschappelijke en natuurwaarden die hier beschermd en ontwikkeld dienen te worden, is het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden alleen toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend. Afgewogen dient te worden of de werken en werkzaamheden plaats vinden in het kader van natuurbeheer, of het aanwezige reliëf niet onevenredig wordt aangetast, of dat de natuurwaarden niet blijvend worden aangetast.

Wonen – BIO

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de nieuw te bouwen woning dient te worden gerealiseerd.

De maatvoeringseisen voor de woning zijn opgenomen in de regels, waarbij aansluiting is gezocht bij de maatvoering uit het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Waarde – Archeologie

Ter plaatse van de gronden met de bestemming Wonen – BIO is tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen, ten behoeve van de bescherming van de verwachte archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van de bestemming Wonen – BIO is op basis van deze dubbelbestemming alleen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 500 m². Voor een grotere oppervlakte is afwijken middels een omgevingsvergunning noodzakelijk. Hierbij dient getoetst te worden of de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Hiertoe dient nader onderzoek te worden verricht. Ook kunnen ter bescherming van de archeologische waarden voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Bepaalde werken en werkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend, waarbij getoetst wordt of de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Dit geldt niet voor werkzaamheden tot een diepte van 60 cm onder maaiveld, en tot een oppervlakte van maximaal 500 m². Op basis van artikel 5.2 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen ook aan deze omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

9. OVERLEG

9.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie⁸
- Waterschap de Dommel⁹

De reacties van provincie en waterschap zijn als bijlage bij dit plan gevoegd. Op basis van de gemaakte opmerkingen is het plan waar nodig aangepast.

Er heeft naar aanleiding van de brief van de VROM-inspectie d.d. 26 mei 2009 geen vooroverleg met VROM-inspectie plaatsgevonden.

9.2. Inspraak

Het voorontwerp heeft niet ter inzage gelegen, het voornemen is wel cf. art. 1.3.1.Bro gepubliceerd (6 mei 2010). Er zijn geen reacties binnengekomen.

9.3. Zienswijzen

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 23 december 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijlage behorend bij dit bestemmingsplan zijn de zienswijzen samengevat en door de gemeente beantwoord¹⁰. Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, is dit in voorliggend plan verwerkt.

Op 3 mei 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en de zienswijzenota ongewijzigd vastgesteld¹¹.

⁸ Bijlage: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan "Toom 27b en ontwikkelingslocatie Driebokstraat", kenmerk: 1676179/ 1682835, 6 mei 2010.

⁹ Bijlage: e-mail:Informeel wateradvies Driebokstraat ongenummerd te Budel, kenmerk: U-10-02678, 20 april 2010

¹⁰ Bijlage: Beantwoording Zienswijzen

¹¹ Bijlage: Vaststellingsbesluit

GEMEENTE CRANENDONCK

**Bestemmingsplan Toom 27b en
ontwikkellocatie Driebokstraat ong.**

Bijlage: advies archeologie

Advies Archeologische Monumentenzorg 2010-nr. 153

Deel 1) Concept selectiebesluit archeologie

Deel 2) Beoordeling archeologisch rapport

	naam	Gemeente/bedrijf	Datum	paraaf
Aanvrager	Jan v.d. Eerden	Gemeente Cranendonck	29-9-2010	
Auteur(s)	Ria Berkvens	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Milieudienst	12-10-2010	
Autorisatie	Jacob Schotten	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Milieudienst	12-10-2010	

Advies Archeologische Monumentenzorg: **Concept selectiebesluit archeologie gemeente Cranendonck**

Bevoegd gezag: Gemeente Cranendonck
J. v.d. Eerden
Postbus 2090
6020 AB Budel

Datum: 12-10-2010

Locatie: Driebokstraat in Budel, gem. Cranendonck

Project: BO en IVO-Overig (verkennend): *Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Driebokstraat te Budel, gemeente Cranendonck* (ARC rapporten 2010-182), auteurs W.J.F. Thijs en M. Verboom-Jansen, Geldermalsen, concept versie 1.1, 4 augustus 2010.

Van: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
Milieudienst
Mevr. drs. Ria Berkvens
Tel. 040-259 47 80
E-mail: r.berkvens@milieudienst.sre.nl

Concept selectiebesluit archeologie plangebied Driebokstraat te Budel, gemeente Cranendonck

In het plangebied Driebokstraat te Budel kan op basis van de resultaten uit het *Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Driebokstraat te Budel, gemeente Cranendonck* (ARC rapporten 2010-182) geen archeologische vindplaats worden uitgesloten. Bij het bureauonderzoek werd vastgesteld dat voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting geldt voor resten uit de periode van het Laat-Paleolithicum tot in de Late Middeleeuwen. Uit het verkennende booronderzoek blijkt dat in het plangebied een intacte bodem aanwezig is.

De kans op behoudenswaardige archeologie is hier echter naar verwachting klein omdat slecht een beperkt oppervlak van het plangebied verstoord zal worden. Door de kleine omvang van het te verstoren onderzoeksterrein (bouw van twee woningen met naar verwachting een oppervlak minder dan 300 m²) is de kans echter groot dat slechts flarden van bewoningssporen vrijgelegd kunnen worden. Dat betekent dat resten van nederzettingen vrijwel uitsluitend incompleet opgegraven kunnen worden, meer dan een indicatie dat er bewoning is valt er niet aan te ontleen. De kans dat bijvoorbeeld een compleet erf onderzocht kan worden is vrijwel nihil. De eis voor nader onderzoek stellen wij dan ook afhankelijk van het te verstoren oppervlak bij de geplande bouwplannen. **Indien in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 60 cm is vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, eventueel gevolgd door een opgraving, noodzakelijk.** Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Cranendonck als bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen. Verder adviseren wij

om daar waar de bodem niet verstoord wordt bescherming te regelen aan de hand van een aanlegvergunningstelsel in het toekomstige bestemmingsplan.

Toelichting

Concept selectiebesluit door het bevoegd gezag

Op basis van de gegevens van het vooronderzoek stelt de uitvoerder van het onderzoek een waardering op. Het bevoegd gezag kan deze waardering gebruiken bij het nemen van een selectiebesluit. Als het bevoegd gezag concludeert dat de vindplaats behoudenswaardig is, zal men moeten bekijken of de ruimtelijke plannen zodanig kunnen worden aangepast dat behoud van de vindplaats mogelijk is. Het rijks- en ook het provinciaal archeologiebeleid gaat uit van behoud van het bodemarchief *in situ* (ter plekke, dat wil zeggen in de bodem). Is dit niet realiseerbaar, dan dient de aanwezige, als behoudenswaardig gewaardeerde, vindplaats te worden onderzocht. Meestal betekent dat een opgraving als definitieve beheersmaatregel. Als de archeologische vindplaats niet behoudenswaardig wordt bevonden kan het terrein worden vrijgegeven voor de realisatie van de plannen (=negatief selectieadvies). Zelfs dan is het in sommige gevallen overigens nog aan te bevelen amateur-archeologen onderzoek te laten doen; dit kan alleen bij vindplaatsen met een negatief selectieadvies.

Het al of niet opvolgen van een selectieadvies door de archeologisch uitvoerder is een beleidsbesluit, dat is voorbehouden aan het bevoegde gezag. Het selectiebesluit kan dan ook afwijken van het selectieadvies. Onder de huidige wetgeving is niet geregeld welke overheid een selectiebesluit moet nemen, nog hoe dat besluit eruit moet zien. Een overheid kan een (selectie)besluit nemen voor de archeologie in het eigen grondgebied en daaraan voorwaarden verbinden. Dat kan in het kader van haar wettelijke taken of op basis van een speciale archeologieverordening. Daarbij is het wel van belang dat deze overheid een eigen archeologiebeleid voert, zich bij de besluitvorming baseert op adequaat uitgevoerd vooronderzoek en zich laat adviseren door een daartoe gekwalificeerd archeoloog. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten.¹

Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen kan de nieuwe archeologiewetgeving en de beleidsmatige vertaling ervan door de gemeente grote financiële en/of organisatorische consequenties hebben. Niet alleen voor de gemeente zelf, maar ook voor grondeigenaren en -gebruikers, planmakers en initiatiefnemers van bodemingrepen. Gezien de grote financiële, planologische en cultuurpolitieke consequenties die aan archeologische selectiebesluiten verbonden kunnen zijn, is het van het grootste belang dat dit soort besluiten op een zorgvuldige, transparante, rechtvaardige en rechtmatige wijze tot stand komen. In ieder geval staan selectiebesluiten open voor beroep- en bezwaar.

Kwaliteit

Bij het nemen van het selectiebesluit wordt er van uitgegaan dat de kwaliteit van het archeologisch selectieadvies gewaarborgd is. Dit betekent dat het selectieadvies moet zijn opgesteld (en gecontroleerd) door een senior archeoloog. Een ander uitgangspunt is dat het gehele proces voorafgaand aan het archeologische selectieadvies volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) is verlopen. Dat wil zeggen dat er in het geval van gravend onderzoek een Programma van Eisen (PvE) moet zijn geweest. Een PvE moet bovendien goedgekeurd zijn door het bevoegd gezag. Wanneer de opsteller van het PvE ook de uitvoerder is, moet het plan beoordeeld worden door een onafhankelijk senior archeoloog. Dit kan een archeoloog zijn die aan uw gemeente verbonden is, een archeoloog die werkzaam is bij de provincie of het rijk of een senior archeoloog bij een andere instelling dan de opsteller/uitvoerder.

¹ Handreiking Valletta, VNG 2009

Beleidskader

Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed. De archeologische belangen vinden wettelijke bescherming in de Monumentenwet 1988 en het Europese Verdrag van Valletta (1992). Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologische erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting van ons land. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden (Nota Belvedere 1999). Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988 en is ook gericht op de implementatie van het genoemde verdrag. Dit betekent dat gemeenten verplicht zijn in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Gemeenten dienen ook aan te geven welke conclusies zij aan de onderzoeksresultaten verbinden. De archeologische onderzoeksresultaten krijgen vervolgens hun vertaling in het bestemmingsplan of projectbesluit.

Het beleid voor de archeologische monumentenzorg van de provincie Noord-Brabant sluit op hoofdlijnen aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan 2002 is in overeenstemming met voornoemde regelgeving bepaald dat bij ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

[gemeentelijk beleid]

Advies Archeologische Monumentenzorg

Beoordeling van een Archeologisch Rapport

Bevoegd gezag: Gemeente Cranendonck
J. v.d. Eerden
Postbus 2090
6020 AB Budel

Datum: 12-10-2010

Locatie: Driebokstraat in Budel, gem. Cranendonck

Project: BO en IVO-Overig (verkennd): *Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Driebokstraat te Budel, gemeente Cranendonck* (ARC rapporten 2010-182), auteurs W.J.F. Thijs en M. Verboom-Jansen, Geldermalsen, concept versie 1.1, 4 augustus 2010.

Van: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
Milieudienst
Mevr. drs. Ria Berkvens
Tel. 040-259 47 80
E-mail: r.berkvens@milieudienst.sre.nl

Inleiding

Op 28 september 2010 hebben wij van de gemeente Cranendonck opdracht gekregen om het rapport *Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Driebokstraat te Budel, gemeente Cranendonck* (ARC rapporten 2010-182) te beoordelen.

Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Het doel van het inventariserende veldonderzoek door middel van een karterend booronderzoek is het aanvullen en toetsen van de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting.

Het resultaat van een inventariserend onderzoek is volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) een rapport met een waardering en een inhoudelijk (selectie-)advies (buiten normen van tijd en geld), aan de hand waarvan een beleidsbeslissing (meestal een selectiebesluit) genomen kan worden. Dit betekent, dat de veldactiviteiten uitgevoerd worden tot het niveau waarop deze beslissing gefundeerd genomen kan worden.

Samenvatting van het plan en het rapport

Onderzoekskader RO: bestemmingsplanwijziging Grootte plangebied: ca. 2000 m ² Grootte onderzoeksgebied: 2000 m ² Onderzoekperiode: 20 juli 2010 (veldwerk) Opdrachtgever: De Everhage bv Opdrachtnemer: ARC bv

Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kom van Budel ten zuiden van de Driebokstraat. Het perceel bestaat momenteel uit weiland. Op de locatie zullen waarschijnlijk twee woningen worden gerealiseerd, die naar verwachting elk een oppervlak van 150 m² hebben. Het is niet bekend of deze woningen worden onderkeldert.

De onderzoekslocatie is volgens de geomorfologische kaart gelegen op een vlakte met ten dele verspoelde dekzanden. Aan de overzijde van de Driebokstraat begint een zijbeek van de Buulder Aa. Bodemkundig ligt het plangebied ook op lage enkeerdgronden. De grondwatertrap in het plangebied is III.

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden kennen aan de onderzoekslocatie een middelhoge tot hoge waarde toe. De verwachtingenkaart van de gemeente Cranendonck geeft het plangebied een hoge trefkans vanwege de aanwezige enkeerdgronden. Er zijn geen archeologische monumenten of vindplaatsen in het plangebied of directe omgeving aanwezig. Historische kaarten laten zien dat het plangebied altijd in gebruik is geweest als weiland. Aanwijzingen voor bewoning ontbreken.

Het verwachtingsmodel dat op basis van het bureauonderzoek is opgesteld, komt erop neer dat rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum.

Het veldonderzoek bestond uit vijf boringen die in een verspringend grid tot tenminste 30 cm in heet dekzand werden gezet met behulp van een edelmanboor (diameter boorkop 7 cm). Het opgeboorde sediment is op het oog geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren. Tijdens het booronderzoek is een 30-40 cm dikke bouwvoor aangetroffen met daaronder een akkerlaag van 65-95 cm dik. In boring 2 werd hieronder een 10-25 cm dikke veenlaag aangetroffen. Hieronder ligt het ten dele verspoelde dekzand. Lokaal is de akkerlaag vergraven. Buiten wat fragmenten baksteen zijn geen archeologische vondsten gedaan.

Het booronderzoek bevestigt de middelhoge trefkans op archeologische vondsten vanaf het Laat-Paleolithicum tot in de Nieuwe tijd. De grotendeels intacte bodem in het plangebied bestaat uit een dekzandlaagte met lage enkeerdgronden. Het archeologisch niveau ligt op 0,85 – 1,05 m onder maaiveld. Een vervolgonderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht.

Beoordeling

Het rapport is goed leesbaar en voldoet aan de kwaliteitseisen van de archeologische monumentenzorg. De volgens de KNA 3.2 vereiste gegevens zijn geleverd. Het kaartmateriaal is voldoende. Verder is het veldwerk volgens de voorschriften uitgevoerd.

In de aanbeveling om in het plangebied vervolgonderzoek te verrichten door middel van proefsleuven kunnen wij ons in principe vinden. Op basis van het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek kan een vindplaats niet worden uitgesloten. Sporen van bewoning uit de periode neolithicum – late middeleeuwen kunnen in de top van de C-horizont aanwezig zijn. De kans op behoudenswaardige archeologie is hier echter naar verwachting klein omdat slecht een beperkt oppervlak van het plangebied verstoord zal worden. De eis voor nader onderzoek stellen wij dan ook afhankelijk van het te verstoren oppervlak bij de geplande bouwplannen. **Indien in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 60 cm is vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, eventueel gevolgd door een opgraving, noodzakelijk.** Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Cranendonck als bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen. Verder adviseren wij om daar waar de bodem niet verstoord wordt bescherming te regelen aan de hand van een aanlegvergunningstelsel in het toekomstige bestemmingsplan.

Advies

Wij stemmen in met het rapport *Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Driebokstraat te Budel, gemeente Cranendonck*

(ARC rapporten 2010-182), auteurs W.J.F. Thijs en M. Verboom-Jansen, Geldermalsen, concept
versie 1.1, 4 augustus 2010.

BIJLAGE 1

Toetsingsprocedure

Rapportages worden door de SRE Milieudienst getoetst aan de in de archeologische monumentenzorg voorgeschreven kwaliteitsnormen en aan de in de beroepsgroep gangbare gedragscodes m.b.t. onafhankelijkheid en proportionaliteit. De conclusies en aanbevelingen zijn getoetst aan de verwachte waarde van de locatie en aan de verhouding tot de bestaande en de te verwachten verstoring van het bodemarchief. Indien deze toetsing leidt tot aanbevelingen om het rapport te verbeteren, hebben deze aanbevelingen alleen betrekking op meetbare kwaliteitsaspecten en niet op zaken die binnen het domein van de integriteit en wetenschappelijke verantwoordelijkheid van de rapporteur vallen. Selectie- en beleidsadviezen van de toetser zijn onderscheiden van die van de auteur van het rapport.

Bij de toetsing is – waar nodig – gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- RACM database Archis II
- Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.1
- Checklist SIKB beoordeling IVO verkennend, karterend en waarderend
- Checklist SIKB beoordeling PvE
- Leidraad Archeologische Standaard Boorbeschrijving
- Leidraad Archeologisch Onderzoek Beekdalen
- Leidraad IVO Karterend Booronderzoek
- Minimum- en onderzoekseisen Provincie Noord-Brabant t.b.v. archeologisch vooronderzoek in de vorm van inventariserend en waardstellend boor- en proefsleuvenonderzoek (versie 02/01/2007)
- Nationale Onderzoeksagenda Archeologie
- MemoRIA 6 en 8
- Literatuur m.b.t. de regio voorzover die aanwezig is in de bibliotheek van het Archeologisch Centrum in Eindhoven
- Gedragscode van de Vereniging van Nederlandse Archeologen

GEMEENTE CRANENDONCK

**Bestemmingsplan Toom 27b en
ontwikkellocatie Driebokstraat ong.**

Bijlage: Berekening HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Driebokstraat ong.
Contactpersoon initiatiefnemer: A.Evers
Datum: 06-04-2010

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	2000	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	700	m ²
Netto te compenseren oppervlak	700	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	700	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	30.0	m + NAP
GHG	29.7	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.1	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	8.0	m
Talud voorziening (1:x)	1.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.1	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.3	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	1.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	2.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	9	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	32	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	41	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	90	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	9	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	24	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	18	m ³
T=100 jaar	27	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	159	m ²
Berging bij T=10 jaar	32	m ³
Berging bij T=100 jaar	41	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.3	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m ³
------------------------	---	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

J. Llop
Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

J. Llop
Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

GEMEENTE CRANENDONCK

**Bestemmingsplan Toom 27b en
ontwikkellocatie Driebokstraat ong.**

Bijlage: Overeenkomst verevening

BEREKENING TEGENPRESTATIE

BUITENGEBIED IN ONTWIKKELING TOOM 27B – DRIEBOKSTRAAT ONG.

Namens:

J.A.P. van der Kruis

Van Gogh Budel B.V.

18 oktober 2010

ing. A.W. Evers – Everhage B.V.

INLEIDING

Aan Driebokstraat ongenummerd te Budel worden twee woningbouwkavels gerealiseerd in het kader van het beleid dat door de Provincie Noord-Brabant vastgelegd is in de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO, GS 20 juli 2004). Op basis van dit beleid dient de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied verbeterd te worden.

In de Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte (GS, 27 juni 2006) wordt aangegeven dat de bestemmingswinst, welke ontstaat door het toevoegen van een woning aan een bebouwingsconcentratie, aangewend dient te worden ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied van de gemeente:

Om te stimuleren dat de kwaliteitsverbetering op de meest geëigende plaats wordt gerealiseerd, is gekozen voor een werkwijze waarbij diegene die de kavel(s) of de woning(en) ontwikkelt een financiële bijdrage moet storten in een gemeentelijk fonds voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Gemeenten wordt gevraagd hiervoor een vaste bijdrage per te realiseren woning vast te stellen, waarbij het bedrag gerelateerd is aan de bestemmingswinst die in de betreffende gemeente normaliter behaald kan worden. Gelet op de ervaringen die tot op heden zijn opgedaan bij deze aanpak stellen wij daarbij een ondergrens van € 140 per m² uit te geven grondoppervlakte. Kosten die specifiek zijn voor de ontwikkellocatie kunnen in mindering worden gebracht op de te storten bijdrage.

De vereiste omvang van de tegenprestatie moet minimaal gelijk zijn aan de netto-bestemmingswinst die gerealiseerd wordt op de BIO-kavel.

In het kader van dit project wordt het intensieve veehouderijbedrijf aan Toom 27 B beëindigd en gesaneerd en worden twee bouwkavels ontwikkeld aan de Driebokstraat ongenummerd op een gedeelte van de kadastrale percelen gemeente Budel H 208 en 209. Naast deze kadastrale percelen maakt ook perceel Budel H 710 deel uit van het plangebied aan Driebokstraat. In de huidige situatie maken deze percelen deel uit van de tuin bij Driebokstraat 5. De totale oppervlakte van het plangebied aan Driebokstraat ongenummerd bedraagt daarmee 9.785 m².

Het te saneren agrarisch bedrijf aan adres Toom 27B is een intensief veehouderijbedrijf met vleesvarkens op een perceel van 2.506 m².

In deze notitie worden de bestemmingswinst en de vereiste tegenprestatie van het project berekend en toegelicht. In de tabel op de laatste pagina van deze notitie is het geheel schematisch samengevat.

VEREVENING BESTEMMINGSWINST

De vereiste omvang van de tegenprestatie moet minimaal gelijk zijn aan de netto-bestemmingswinst die gerealiseerd wordt op de BiO-kavel.

- De netto bestemmingswinst wordt gedefinieerd als de waarde van de grond als bouwka­vel vermindert met de oorspronkelijke waarde en de ontwikkelkosten van de locatie. Onder de ontwikkelkosten vallen onder andere de kosten voor het opstellen van de plannen, leges, onderzoeken, bouwrijp maken, verkoopkosten en risico;

De tegenprestatie bestaat uit:

- de waarde van de te saneren gebouwen;
- de sloopkosten;
- waardedaling grond(ondergrond varkensstallen) en Driebokstraat ong.;
- investering landschappelijke kwaliteit Driebokstraat;

BESTEMMINGSWINST

De oppervlakte van de in ontwikkeling zijnde bouwka­vels bedraagt 1.000 m² per stuk. Op basis van het huidig prijsniveau in de Gemeente Cranendonck en rekening houdend met de ligging in Budel en de overige belendingen, is de verwachte opbrengst van deze kavel € 260.000,-- per stuk vrij op naam.

De huidige waarde van de percelen, bedraagt € 25.000,-- per stuk. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de bedragen die door de ORR betaald worden voor grond welke geschikt is voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavel.

De ontwikkelkosten welke door de initiatiefnemer gemaakt zijn, bestaan uit de kosten voor diverse onderzoeken (archeologisch, flora en fauna, akoestisch, bodem), de leges voor de bestemmingsplanprocedure en het opstellen van een bestemmingsplan. Deze kosten bedragen € 15.000,-.

De kosten voor het bouwrijp maken van het perceel worden, vanwege de lage ligging, begroot op € 25.000,-- per perceel.

Verkoopkosten zijn begroot op 2 % exclusief BTW van bovengenoemde prijs v.o.n. hetgeen overeenkomst met € 12.376,-.

Aan advieskosten, inclusief het principeplan, is een post van € 10.000,- opgenomen.

Het risico wordt bepaald op 15 % van de verkoopwaarde van de bouwka­vel zijnde een bedrag van € 64.500,--.

De aldus berekende bestemmingswinst moet worden afgezet tegen het door de provincie en de gemeente gehanteerd minimum van € 140.000 voor een kavel van 1000m². Dit leidt ertoe dat moet worden gerekend met een bestemmingswinst van in totaal € 280.000,-.

TEGENPRESTATIE TOOM 27B

BEËINDIGING

De waarde van de bedrijfsgebouwen welke gesloopt worden, is vastgesteld in het taxatierapport d.d. 24-5-2010, uitgevoerd door taxateur J.Koolen van het Rentmeesterhuys. De gebouwen zijn gewaardeerd conform de methode welke gehanteerd werd bij de Regeling Beëindiging veehouderijtakken en de taxaties in het kader van de Verplaatsingsregeling Intensieve veehouderijbedrijven (VIV). In overleg met de Directie ROH van de provincie Noord-Brabant is afgesproken dat in het geval er sprake is van een beëindiging van een bedrijf, de waarde van de bedrijfsgebouwen gesteld mag worden op 40 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is berekend op € 232.000,- (zie het taxatierapport dd 24-5-2010). Hiervan mag 40% in mindering gebracht worden op het te verevenen bedrag. Dat leidt tot een post van € 92.800,-.

SLOOP

In het kader van het project zal er een oppervlakte van 1.355 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Deze gebouwen zijn allemaal en geheel onderkelderd en voor alle gebouwen geldt dat het dak is uitgevoerd met asbesthoudende golfplaten. Het is dan ook aannemelijk dat de sloopkosten gelijk gesteld worden aan de vergoeding, zoals die in de beleidsnota gehanteerd wordt, van € 25,00 per m². De totale sloopkosten bedragen op basis hiervan 1.355 m² x € 25,00 per m² = € 33.875,-.

Het perceel Toom 27B heeft een oppervlakte van 2.506 m². Het perceel is via een recht van overpad ontsloten op een zandweg die uitkomt op de Toom. Na sanering van het bedrijf en het verwijderen van de mestkelders resteert de bouwput met een inhoud van meer dan 1.500 m³. Gegeven de oppervlakte van het perceel is het niet mogelijk het gat te dichten door simpelweg het perceel te egaliseren. Om het gat van 1.500 m³ te vullen moet een hoeveelheid van 2.500 m³ zand aangevoerd worden (na verdichting blijft daar 1.500 m³ van over). Volgens opgave van grondverzetbedrijf Beerten te Budel bedragen de kosten daarvoor € 6,- per m³. In totaal leidt dat tot een vereveningspost van € 15.000,-.

WAARDEDALING GROND TOOM 27B

Doordat het perceel in de huidige situatie de bestemming 'agrarische bouwvlak' heeft en in de toekomst de bestemming 'Agrarisch' krijgt, daalt de waarde van dit perceel.

De oppervlakte van het perceel Toom 27 B bedraagt 2.506 m². De waarde van dit perceelsgedeelte is in voornoemde taxatie bepaald op € 20,- per m². Na de bestemmingswijziging bedraagt de waarde van deze grond nog circa € 5,- per m². Dit betekent een waardedaling van € 15,- per m² hetgeen leidt tot een post van in totaal € 37.590,-.

Het totaal van bovenstaande vereveningsposten aan Toom 27B bedraagt € 179.265,-.

TEGENPRESTATIE DRIEBOKSTRAAT ONGENUMMERD

INVESTERING GROEN

Naast verbetering van de landschappelijke kwaliteit aan de Toom door sanering van de bedrijfsgebouwen wordt in dit project ook de landschappelijke kwaliteit aan de Driebokstraat verbeterd. Het perceel aan de Driebokstraat waar de kavels ontwikkeld worden maakt thans onderdeel uit van een parkachtige tuin bij Driebokstraat nr.5. Rond het perceel is in het verleden een robuuste groensingel aangebracht waardoor het achterliggende landschap permanent aan het oog onttrokken wordt.

De groensingel bestaat uit zuilvormig groeiende rode beuken (38 stuks), 65 hemlocksparren (*tsuga canadensis* winterhard en groenblijvend), 17 zuilhaagbeuken en nog een groot aantal coniferen.

Ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit en beleving zal in het kader van het project deze groene singel in zijn geheel verwijderd worden. De Driebokstraat krijgt daardoor een meer "open" beleving.

De waarde van genoemde houtopstanden in de huidige staat is door de heer W. van de Vorst van Van de Vorst Groenprojecten uit Someren op € 61.000,- bepaald. Deze waarde gaat teniet en vormt analoog aan de sanering van de stallen een vereveningspost. Toepassing van het percentage van 40% (analoog aan de waardering van de stallen) leidt tot een post van € 24.400,-. De kosten voor het rooien van de houtsingel bedragen € 3.250,--.

De landschappelijke kwaliteit zal verder verbeterd worden door het planten van 5 eikenbomen maat 55-60. De kosten daarvan bedragen € 3.000,- per boom (opgave V.d. Vorst Groenprojecten) hetgeen leidt tot een post van € 15.000,-.

Het totaalbedrag van de landschapsinvestering aan Driebokstraat bedraagt aldus € 42.650,-.

WAARDEDALING GROND

De huidige groensingel beslaat niet alleen de oppervlakte van de te ontwikkelen kavels maar ook het achtergelegen perceel. Ook op dit perceel, dat bestaat uit een gedeelte van de kadastrale percelen Budel H 208, 209 en het gehele perceel Budel H 710, zal de groensingel gerooid worden. Teneinde de landschappelijke kwaliteit zeker te stellen krijgt dit perceelsgedeelte de bestemming 'Natuur en Landschap'. Dit betreft een oppervlakte van 7.785 m². In de huidige toestand heeft dit gezien de bestemming en ligging nabij de bebouwde kom een waarde van minimaal € 5,- per m². Door de bestemmingswijziging daalt deze naar € 1,- per m². In totaal leidt dit aldus tot een waardedaling van € 31.140,-.

Opgeteld leiden de sanering van Toom 27B en de verbetering van de landschappelijke kwaliteit aan de Driebokstraat tot een tegenprestatie van € 253.055,--.

SCHEMATISCHE WEERGAVE EN CONCLUSIE

Bestemmingswinst		Tegenprestatie	
Waarde grond als bouwkavel	€ 430.000,00	Beëindiging Toom 27B	€ 179.265,00
Oorspronkelijke waarde grond	€ 50.000,00	Waardedaling grond	€ 31.140,00
Ontwikkelkosten locatie:		Overige kwaliteitswinst	€ 42.650,00
Plankosten	€ 15.000,00		
Bouwrijp maken	€ 50.000,00		
Risico	€ 64.500,00		
Verkoopkosten	€ 12.376,00		
Advieskosten	€ 10.000,00		
Renteverlies	€ 7.740,00	Te storten in BiO-fonds	€ 26.945,00
Netto bestemmingswinst	€ 220.384,00	Totale tegenprestatie	€ 280.000,00

Conclusie

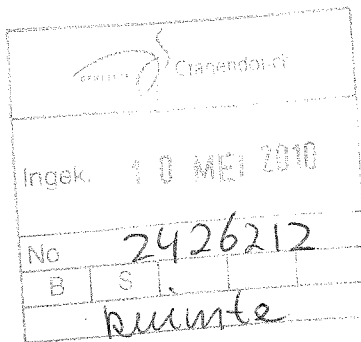
Om te komen tot het te verevenen bedrag van € 280.000,-- (2 x € 140.000,- per kavel) zal nog een storting in het BiO-fonds van de Gemeente Cranendonck gedaan dienen te worden van € 26.945,--.

Uit bovenstaande berekening en onderbouwing blijkt dat de tegenprestatie bijna € 60.000,- hoger is dan de netto bestemmingswinst. Aan de eis dat de omvang van de tegenprestatie minimaal gelijk moet zijn aan de netto bestemmingswinst wordt aldus ruimschoots voldaan.

GEMEENTE CRANENDONCK

**Bestemmingsplan Toom 27b en
ontwikkellocatie Driebokstraat ong.**

Bijlage: Vooroverlegreacties



Het college van burgemeester
en wethouders van Cranendonck
Postbus 2090
6020 AB BUDEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 07 MEI 2010

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Toom 27b en ontwikkellocatie Driebokstraat'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Toom 27b en ontwikkellocatie Driebokstraat'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

Het plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het adres Toom 27b en omgeving, gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Budel. Het plan voorziet in de afbraak van 1.335 m² aan stallen van een intensieve veehouderijbedrijf (zonder bedrijfswoning). Daarnaast voorziet het plan in de bouw van twee woningen aan de Driebokstraat die gerealiseerd worden op grond van de 'Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck' die is gebaseerd op de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

De planlocatie behoort tot de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) en op grond van het reconstructieplan 'Boven-Dommel' is sprake van verwevingsgebied.

Provinciaal beleidskader

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het Streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben GS op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het Streekplan 2002. Verder hebben GS op 24 augustus 2009 de ontwerp-Verordening Ruimte (afgekort; verordening) ter visie gelegd. Naar verwachting zal de verordening 1e fase per 1

Datum

6 mei 2010

Ons kenmerk

1676179/1682835

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.G.H. Reintjes

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

AREintjes@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



juni 2010 in werking treden en zal het ontwerp van de verordening 2e fase per 1 juni ter visie worden gelegd. De verordening 1e en 2e fase bevatten regels met betrekking tot relevante thema's.

Bij onze beoordeling van het bestemmingsplan zijn deze documenten in aanmerking genomen.

Datum

6 mei 2010

Ons kenmerk

1676179/1682835

Provinciale belangen

Om de provinciale belangen te definiëren zijn tien ruimtelijke thema's benoemd, die in belangen en doelen zijn uitgewerkt. Ten aanzien van het thema ruimtelijke kwaliteit zijn wij van mening dat de provinciale belangen (op onderdelen) in het bestemmingsplan onvoldoende geborgd worden. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Thema Ruimtelijke kwaliteit

Rood voor groen beleid (ruimte voor ruimte, Buitengebied in ontwikkeling)

De provincie wil met een ontwikkelingsgerichte benadering een bijdrage leveren aan de versterking van kwaliteiten. Hiervoor is het rood-voor-groenbeleid ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling van rode functies op aanvaardbare locaties kan bijdragen aan behoud en ontwikkeling van groene functies. Het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland achten wij een provinciaal belang. Voorbeelden van rood-voor-groen-regelingen zijn de Ruimte-voor-Ruimteregeling en het beleid voor bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in de nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO). Voorwaarde voor de ontwikkeling van rode functies is daarbij wel dat de ruimtelijke kwaliteitswinst, ter plaatse of elders in het buitengebied, wordt gegarandeerd.

Ontbreken waarborgen ten aanzien van 'ruimtelijke kwaliteit'

Wij constateren dat het plan onvoldoende inzicht biedt in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de 'rood-voor-groenconstructie'. De provinciale nota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte-voor-Ruimte' stelt, dat een bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied geleverd dient te worden die in verhouding staat tot de netto-opbrengst van de kavelontwikkeling. Het positieve saldo dat uit de woningbouw wordt verkregen, dient gestort te worden in het lokaal fonds voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voor ons is onduidelijk welk bedrag hiermee concreet gemoeid is. Immers, op basis van de aangeleverde informatie kan niet worden beoordeeld of aan de voorwaarde van ruimtelijke kwaliteitsverbetering uit bovengenoemde nota voldaan wordt.

Verder verwachten wij dat inzicht wordt verschaft in de concrete maatregelen die leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In dit kader behoren de aard, de kosten en de uitvoeringsmaatregelen die verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied beogen, in beeld te worden gebracht. De voorgestelde sloop- en saneringsactiviteiten hebben daarbij prioriteit. Tevens dient het stortingsbedrag in het lokale fonds binnen



een redelijke termijn daadwerkelijk te worden besteed. Ook over deze onderdelen ontbreekt informatie.

Gelet op hetgeen bovenstaand beschreven is, is vooralsnog sprake van aantasting van het provinciaal belang.
Er wordt aangedrongen op aanpassing van het plan.

Datum

6 mei 2010

Ons kenmerk

1676179/1682835

Conclusie

Wij achten het plan zoals het nu in voorontwerp voorligt ten aanzien van bovenstaand thema en beleidsaspecten niet in overeenstemming met de hierboven geformuleerde provinciale belangen.

Wij vragen u het plan aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang zoals hierboven verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost



Verzonden: dinsdag 20 april 2010 12:59

Onderwerp: Informeel wateradvies Driebokstraat ongenummer te Budel

U-10-

Geachte heer Koops,

Hierbij geef ik mijn reactie op uw e-mail van 6 april, betreffende het concept waterparagraaf 'Driebokstraat ongenummerd' te Budel.

Het plan ziet er goed uit.

In het plan staan twee oplossingsrichtingen beschreven om de maatgevende hoeveelheid hemelwater te bergen en af te voeren naar de sloot. Wel zie ik graag terug voor welke oplossingsrichting uiteindelijk wordt gekozen, waarbij rekening dient te worden gehouden met de aanwezige hoge GHG ter plaatse van circa 0,2 m-mv. Beide oplossingsrichtingen die u heeft beschreven zijn mogelijk.

Ik vertrouw erop u hiermee te hebben voorzien van een helder wateradvies. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u mij telefonisch of per e-mail benaderen.

Met vriendelijke groet,

Dirk van der Burgt
Plantoetser Ruimtelijke Ordening en Riolering

Waterschap De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Tel 0650732148
www.dommel.nl

Deze e-mail en bijgesloten bestanden zijn vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u deze e-mail per abuis ontvangt verzoeken wij U contact op te nemen met de systeembeheerder: ict@dommel.nl.

Deze voettekst is tevens een bevestiging dat dit bericht is gescand op de aanwezigheid van virussen.

www.dommel.nl

GEMEENTE CRANENDONCK

**Bestemmingsplan Toom 27b en
ontwikkellocatie Driebokstraat ong.**

Bijlage: Beantwoording Zienswijzen

Bijlage: Beantwoording Zienswijzen

In deze bijlage is een samenvatting van de zienswijzen gegeven met daarnaast de beantwoording.

Provincie Noord-Brabant	
Zienswijze	Antwoord gemeente
► Namens de provincie Noord-Brabant is een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat zij het bestemmingsplan in strijd achten met de Verordening Ruimte. Reden is dat de woningbouwlocatie niet gelegen is in de bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de visie van de gemeente. Tevens is er volgens de provincie geen sprake van een kernrandzone, aangezien de kernrand reeds een natuurlijke en complete afronding kent. De voorgestelde uitbreiding wordt gezien als een aanzet voor een stedelijke uitbreiding en verbindt mogelijk de bebouwingsconcentratie en de kern. De voorgestelde locatie voor de bouw van de woningen wordt derhalve in strijd met de Verordening Ruimte geacht.	► Uit de zienswijze kan niet worden opgemaakt of rekening is gehouden met het gevoerde vooroverleg met de heer H. van Hout en later met de heer T. Reintjes. In het vooroverleg is over de keuze voor de betreffende woningbouwlocatie gesproken en vervolgens is hiermee is ingestemd. De locatie is weliswaar suboptimaal, maar acceptabel geacht, gelet op de kwaliteitswinst op de Toom en het gebrek aan andere verwerfbare locaties binnen een bebouwingsconcentratie. Er was geen provinciaal belang in het geding. In de provinciale vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is ons inziens om die reden ook niet ingegaan op de locatie voor de woningen. Gelet op het voorgaande wordt er van uitgegaan dat er sprake is van een misverstand binnen de provincie bij het tot stand komen van de zienswijze. Voor zover er in het ontwerpplan onvoldoende verslag is gedaan van het gevoerde vooroverleg, wordt dit betreurd. Dit had de onduidelijkheid weg kunnen nemen. In de vooroverlegreactie is destijds wel aangegeven dat duidelijkheid moest worden gegeven over de wijze waarop de kwaliteitswinst wordt gerealiseerd. Omdat hierover in de zienswijze geen opmerkingen worden gemaakt, wordt er van uitgegaan dat aan deze vooroverlegreactie in voldoende mate tegemoet is gekomen.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
Geen gevolgen voor het bestemmingsplan	

Waterschap De Dommel	
Zienswijze	antwoord gemeente
► Het waterschap De Dommel heeft laten weten dat zij kan instemmen met het voorliggende bestemmingsplan. Het waterschap verzoekt om bij het bepalen van de locatie van de vijver, rekening te houden met een voldoende ontwateringsdiepte. ► Indiener verzoekt het begrip 'water en	► De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. ► Het begrip zal in de begrippenlijst worden

waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst op te nemen.	opgenomen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst opnemen.	

GEMEENTE CRANENDONCK

**Bestemmingsplan Toom 27b en
ontwikkellocatie Driebokstraat ong.**

Bijlage: Vaststellingsbesluit

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Overwegende dat het ontwerp partiële herziening bestemmingsplan 'Toom 27b en ontwikkellocatie Driebokstraat ong.' inclusief bijbehorende bijlagen met ingang van 23 december 2010 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen dit bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 15 maart 2011; *reg. nr. 2011 - 021.2*

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

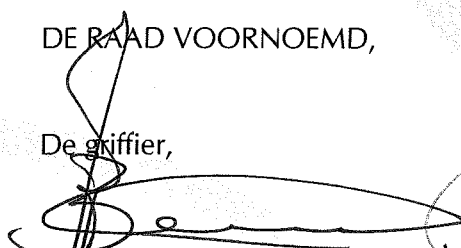
BESLUIT

- A. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- B. zienswijze 1 deels ter kennisgeving aan te nemen en deels gegrond te verklaren en zienswijze 2 ongegrond te verklaren;
- C. het bestemmingsplan 'Toom 27b en ontwikkellocatie Driebokstraat ong.' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.BPBG3010-ONTW (na vaststelling NL.IMRO.BPBG3010-VAST) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding aldus ongewijzigd vast te stellen;
- D. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is middels een anterieure exploitatieovereenkomst.

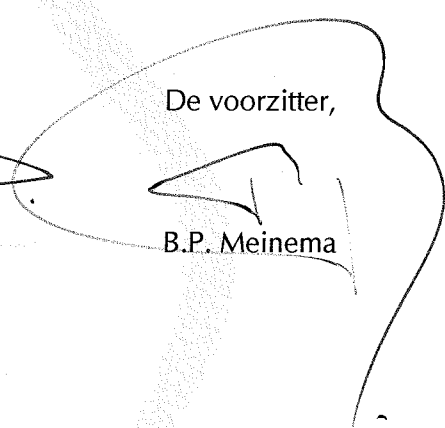
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck in de openbare vergadering d.d. 3 mei 2011 .

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,


m. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,


B.P. Meinema