

NOTA VAN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN 'T STEPKE TE BUDEL

Het concept ontwerp bestemmingsplan 't Stepke te Budel is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden naar de vooroverlegpartners. Er is door vier instanties gereageerd.

Onderstaande instanties hebben een reactie ingediend. De verschillende ontvangen reacties zijn samengevat. Elke reactie is van een beantwoording voorzien en er is aangegeven in hoeverre de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Provincie Noord-Brabant, directie ROH
2. Waterschap De Dommel, stroomgebied Boven-Dommel
3. VROM Inspectie, Regio Zuid
4. BrabantWater

1. Provincie Noord-Brabant, directie ROH

Bij brief van 28 juli 2010 heeft de provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op het concept ontwerp bestemmingsplan.

Inhoud reactie:

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan geen inzicht geeft in de mogelijkheden van inbreiding in het 'bestaand stedelijk gebied' en geeft aan dat de ontwikkeling in dit bestemmingsplan wordt gezien als het toevoegen van woningen in het buitengebied. Dit omdat er volgens de begripsbepalingen van de Verordening Ruimte fase 1 geen sprake is van een planmatige uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Om deze reden dient voldaan te zijn aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals bepaald in artikel 1.2.1 van de Verordening Ruimte fase 2. Ook dient te worden voldaan aan de vereiste voor kwaliteitsverbetering zoals bepaald in artikel 1.2.2 van de Verordening Ruimte fase 2. Het bestemmingsplan biedt hier geen duidelijkheid over.

Reactie gemeente:

Begrip 'Stedelijke ontwikkeling'

Voor wat betreft het voldoen aan de begripsbepaling van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt vermeld dat in de begripsbepalingen van artikel 2.1.1 van de Verordening Ruimte Fase 1 is bepaald dat onder een 'stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan: nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van functies.

De ontwikkeling van 't Stepke hangt samen met de ontwikkeling van woningbouwlocatie Budel-Noord. Het sluit aan bij de toekomstige woningbouwlocatie Budel-Noord, en kan daarom gezien worden als een planmatige uitbreiding. Dit planonderdeel wordt echter eerder gerealiseerd dan de overige gronden binnen het toekomstige uitbreidingsgebied.

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' is te zien dat onderhavige ontwikkeling plaats vindt aan de rand van het woongebied van Budel. Zowel aan de westzijde als zuidzijde is reeds een woonfunctie aanwezig, gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'. Daarnaast is direct ten oosten van de planlocatie ook een burgerwoning gelegen. De onderhavige rode ontwikkeling vindt hiermee plaats aansluitend aan een reeds aanwezige ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Door de bouw van de woningen wordt de samenhang van de omliggende woonfunctie versterkt.

Hiermee is er wel sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bepaald in artikel 2.1.1 sub b van de Verordening Ruimte fase 2.

Ingevolge het bepaalde in de ontwerp Verordening Ruimte fase 2 zou daarom op deze ontwikkeling artikel 2.1.4, 2.1.6 en artikel 1.2.1 en 1.2.2 van toepassing zijn. Vanwege de ligging in een 25 jaars zone is ook artikel 3.2.5 van toepassing.

Art 2.1.4

- In lid 1 is bepaald dat binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden indien de toelichting hieromtrent een verantwoording bevat.
- In lid 2 is bepaald dat uit de verantwoording dient te blijken dat reële mogelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden.

Reactie gemeente ad lid 1 en 2:

Deze verantwoording zal in de toelichting bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

- Lid 4 geeft aan dat:
 - A: de stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij het bestaande stedelijk gebied of in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing.
 - B: bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren van het gebied en de omgeving.

Standpunt gemeente ad lid 4 sub a:

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Budel. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid.

Standpunt gemeente ad lid 4 sub b:

De omliggende omgeving wordt met name gevormd door vrijstaande bebouwing. Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij deze typologie. Er zullen gelden dezelfde bouwvoorschriften gelden als voor de reeds bestaande woningen. De landschapswaarden zullen niet worden aangetast als gevolg van de reeds aanwezige woningen aan drie zijden van de planlocatie.

- Lid 6 geeft aan dat een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor een stedelijke ontwikkeling een verantwoording bevat van de wijze waarop toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1.2.2.

Standpunt gemeente ad lid 6:

Het gemeentelijk standpunt ad lid 6 van artikel 2.1.4 wordt weergegeven onder het kopje 'Art. 1.2.2.'

Art 1.2.1

Dit artikel handelt over de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

- Lid 1 geeft aan dat gemeenten bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zorg dienen te dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Hierbij dient het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te worden gepast.

Standpunt gemeente ad lid 1

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied van Budel en vormt op zichzelf een logische afronding van de kern. Door de ontwikkeling direct aansluitend aan de kern te laten plaatsvinden wordt een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag geminimaliseerd. De ruimtelijke kwaliteit van de landelijke omgeving wordt niet geschaad, aangezien de locatie reeds aan drie kanten is omgeven door woonbebouwing, en sluit direct aan bij het bestaand stedelijk gebied van Budel. Vermeld wordt nog dat in later stadium in de directe nabijheid de uitbreidingslocatie Budel-Noord zal worden ontwikkeld. De ontwikkeling van Budel-Noord zal zodanig worden ingericht dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving worden behouden en versterkt.

- Lid 2 geeft aan dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid in ieder geval inhoudt dat:
 - A. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verzekerd is dat gebruik gemaakt wordt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen is toegestaan, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
 - B. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan indien er reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat bestaande ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Standpunt gemeente lid 2 sub A en B:

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder 2.1.4. De ontwikkeling kan niet plaatsvinden op een inbreidingslocatie. Ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is dan ook (onder voorwaarden) toegestaan. Verwezen wordt naar de ontwikkeling van woningbouwlocatie Budel-Noord in de nabije toekomst.

- Lid 3: Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting van een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - A. de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en waarden van de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving;

B. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water en spoor verzekerd is,

Standpunt gemeente ad lid 3 sub a:

Met de onderhavige bouw van woningen wordt de stedelijke structuur van Budel versterkt. De woningbouw ter plaatse vormt een logische afronding van de kern Budel. Aansluitend aan het plangebied zal in de toekomst de toekomstige woningbouwlocatie Budel-Noord worden ontwikkeld. De waarden van de landelijke omgeving worden in het kader van dat ontwikkelingsplan verder versterkt. Voor het onderhavig plan wordt gewezen op een verklaring van geen bezwaar van de provincie Noord-Brabant, waarmee na vrijstelling ter plaatse 5 woningen zouden kunnen worden gebouwd zonder de verplichting de landschapswaarden te hoeven versterken. Het ligt dan ook niet in de rede om deze voorwaarde te stellen voor onderhavige, beperktere, ontwikkeling dan waarvoor reeds een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

Standpunt gemeente ad lid 3 sub b:

Onderhavig plan voorziet slechts in een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen rond het plangebied. Een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur is verzekerd. Zie ook paragraaf 4.10 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Art 1.2.2

Dit artikel handelt over regels waaraan stedelijke ontwikkelingen dienen te voldoen in het kader van de noodzakelijke investeringen in het landschap.

Standpunt gemeente ad art 1.2.2

In artikel 1.2.2 lid 7 onder c is aangegeven dat de regels met betrekking tot het investeren in het landschap niet van toepassing zijn op bestemmingsplannen voor een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, waarvan het ontwerp voor 1 januari 2011 overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd.

Naar verwachting zal het ontwerp voor dit bestemmingsplan voor 1 januari 2011 ter inzage worden gelegd. De regels met betrekking tot het investeren in het landschap zijn dan ook niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt vermeld dat als gevolg van een reeds verleende verklaring van geen bezwaar door de provincie Noord-Brabant, na vrijstelling ter plaatse 5 woningen zouden kunnen worden opgericht, zonder de verplichting van investeren in het landschap. De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan op is gericht, voorziet in de bouw van slechts 3 woningen. Hiermee is er sprake van een beperktere ontwikkeling dan oorspronkelijk was voorzien. Het ligt dan ook niet in de rede om voor deze ontwikkeling voorwaarden te stellen met betrekking tot het investeren in het landschap.

Art. 3.2.6

Artikel 3.2.6 handelt over de bescherming van beschermingszone voor grondwaterwinnings voor de openbare watervoorziening.

- Lid 2: In dit lid is aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een 25-jaarszone zeer kwetsbaar en 100-jaarszone zeer kwetsbaar in de landelijke regio staat stedelijke ontwikkeling, niet toelaat.

Standpunt gemeente ad lid 2:

Het plangebied is gelegen in een 25-jaars zone zeer kwetsbaar. Verwezen wordt echter naar de door de provincie Noord-Brabant reeds verleende verklaring van geen bezwaar voor de bouw van 5 woningen op de planlocatie. De provincie heeft hiermee aangegeven dat een stedelijke ontwikkeling ter plaatse is toegestaan. Onderhavig plan, waarmee geen aantasting van de kwaliteit van het grondwater is voorzien, en waarin geen nieuwe boringen zijn voorzien, wordt dan ook mogelijk geacht.

- In lid 3 is aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat is gelegen in een 25-jaarszone kwetsbaar, 25-jaarszone zeer kwetsbaar en 100-jaarszone zeer kwetsbaar in de landelijke regio bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel afwezig zijn.

Standpunt gemeente ad lid 3:

In de toelichting bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat door de bouw van woningen er geen negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van de kwaliteit van het grondwater. Er zullen geen activiteiten worden ontplooid die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

Conclusie

In de toelichting bij het bestemmingsplan zal het beleid zoals neergelegd in de Verordening Ruimte fase 1 en 2 en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening worden opgenomen. Uit het bovenstaande blijkt dat de bouw van drie woningen op de planlocatie mogelijk is.

Uit overleg tussen de gemeente en de provincie naar aanleiding van de vooroverlegreactie is gebleken dat de provincie akkoord gaat met de planontwikkeling, onder voorwaarde dat de toelichting wordt aangepast, waarbij het bepaalde in de Verordening Ruimte wordt opgenomen. Hierbij zal tevens worden vermeld dat de provincie reeds een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven voor de bouw van 5 woningen op de planlocatie.

2. Waterschap De Dommel, stroomgebied Boven Dommel

Bij brief van 21 juli 2010 heeft het Waterschap De Dommel een reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud reactie:

1. Het Waterschap geeft aan dat in de toelichting de afvoercoëfficiënt niet consequent wordt toegepast, en dat deze in het plangebied 1,33l/s/h is.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

2. Het waterschap verzoekt in de toelichting de bergingsopgave nader uit te werken voor het bergen en infiltreren van de maatgevende hoeveelheid water.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

3. Verzocht wordt in de regels het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' te veranderen in 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Voor de begripsbepaling wordt een tekstvoorstel gegeven.

Reactie gemeente:

De regels zullen op dit punt worden aangepast.

4. Verzocht wordt om in de woonbestemming aan de bestemmingsomschrijving 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen.

Reactie gemeente:

De regels zullen op dit punt worden aangepast.

5. Gewezen wordt op de vaststelling van het waterbeheerplan 'Krachtig Water 2010-2015' ter vervanging in het Tweede Waterbeheerplan.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

6. Verzocht wordt om een beschrijving op te nemen van het beleidsstuk 'Kadernota Stedelijk water, de beleidsnota Stedelijk Water en de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

7. Gevraagd wordt om in de toelichting op te nemen dat het plangebied door vier watergangen wordt omringd.

Reactie gemeente:

De planbeschrijving in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

8. Verzocht wordt een onderbouwing op te nemen of het huidige rioolstelsel voldoende capaciteit heeft om het afvalwater in de nieuwe situatie te verwerken.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

9. Vermeld wordt dat in hoofdstuk 5 is aangegeven dat 5 seniorenwoningen worden gerealiseerd. Dit sluit niet aan bij de elders in het bestemmingsplan vermelde 3 woningen. Ook sluiten de oppervlaktes van het plangebied zoals beschreven in de waterparagraaf niet aan bij de oppervlaktes in de rest van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Er is sprake van realisatie van 3 woningen.

10. Verwezen wordt naar de HNO-tool voor het berekenen van de benodigde berging. Verzocht wordt om deze toe te passen voor de onderhavige ontwikkeling en de resultaten op te nemen in de waterparagraaf.

Reactie gemeente:

Aan het verzoek zal worden voldaan. De resultaten zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

11. Verzocht wordt de dimensionering van de infiltratievoorziening aan te passen aan de uitkomst van de berekeningen van de HNO-tool.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op worden aangepast aan de nieuwe HNO berekening.

3. VROM Inspectie, Regio Zuid

Middels een schrijven van 26 juli 2010 geeft de VROM inspectie aan dat er geen aanleiding is voor het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie van de VROM Inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. BrabantWater

Middels een schrijven van 16 juli 2010 heeft BrabantWater een reactie ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Inhoud reactie:

BrabantWater geeft aan dat de planlocatie is gelegen in een 25 jaarszone. Ingevolge het bepaalde in artikel 2.1.1 onder b van de Verordening Ruimte fase 2, wordt een stedelijke ontwikkeling hier niet toegestaan. De gemeente dient aan te tonen waarom deze ontwikkeling hier wel plaats kan vinden.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant reeds verleende verklaring van geen bezwaar voor de bouw van 5 woningen op onderhavig plangebied. Een stedelijke ontwikkeling ter plaatse is dan ook mogelijk. De bouw van 3 woningen is een ruimtelijk gezien beperktere ingreep dan de bouw van 5 woningen. Ook vinden er geen activiteiten plaats die een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het grondwater. Het grondwaterbeschermingsgebied wordt dan ook niet aangetast.

Het bestemmingsplan behoeft als gevolg van de ligging van de 25 jaars zone dan ook geen aanpassing.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zal het bestemmingsplan op onderdelen worden aangepast. Van het voornemen om een bestemmingsplan vast te stellen voor de bouw van 3 woningen wordt niet afgezien.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'T STEPKE TE BUDEL

Het ontwerp bestemmingsplan 't Stepke te Budel heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, gedurende een termijn van 6 weken ingaande op donderdag 11 november 2010 voor eenieder ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis, Capucijnerplein 1 te Budel. Tevens was het plan te raadplegen via de externe link <http://1706.ropubliceer.nl> en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Onderstaande personen hebben een reactie ingediend. De verschillende ontvangen reacties zijn samengevat. Elke reactie is van een beantwoording voorzien en er is aangegeven in hoeverre de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties zijn ontvangen binnen de genoemde termijn en zijn hiermee ontvankelijk.

1. Familie M.H. Kuipers;
2. A.F.J.H. Vos;
3. H.W.J. Van de Moosdijk en J.L.H. Van de Moosdijk-Bekelaar;
4. Drs. J.A.A. van Lierop.

1. Gezamenlijke zienswijze reclamant 1,2,3 en 4

Deel 1: bouw van 3 woningen als zelfstandig plan

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan een zelfstandig bouwplan is en in strijd is met de (ontwerp) verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Hiervoor worden de volgende argumenten aangedragen:

1. er is niet aangetoond dat de bouw van de woningen middels een inbreidingsplan niet in één van de andere kernen van de gemeente Cranendonck kan worden gerealiseerd. Hiermee is er strijd met de Verordening Ruimte, die uitgaat van inbreiding boven uitbreiding.
2. In het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de bouw van de woning gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van bestaande of potentiële kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.
3. In het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording van de wijze waarop afspraken in het regionaal planningsoverleg over de planologische voorbereiding van de nieuwbouw van woningen worden nagekomen.
4. In het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording van de harde plancapaciteit voor woningbouw in de gemeente Cranendonck en hoe het bestemmingsplan voor 't Stepke zich hiertoe verhoudt.
5. De verklaring van geen bezwaar van de provincie Noord-Brabant is afgegeven in strijd met artikel 3.7 van de Wro (nieuw). Op grond hiervan heeft de gemeente de bouwvergunning 2^e fase voor de bouw van 5 woningen ter plaatse niet verleend. Omdat de verklaring van geen bezwaar foutief is verleend kan deze verklaring niet ten gunste van de bouw van 3 woningen worden aangevoerd.

6. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt niet hoe de gemeente kan borgen dat geen negatieve gevolgen zullen ontstaan voor het grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse.
7. De gemeente Cranendonck beschikt niet over een actueel waterbeheerplan.
8. Voor infiltratie van regenwater in grondwaterbeschermingsgebieden is een ontheffing van de Provinciale Milieu Verordening noodzakelijk. Deze is niet verleend.
9. Door vast te houden aan het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' dat recent is vastgesteld kan worden vastgehouden aan het provinciaal beleid om aantasting van het buitengebied te voorkomen.

Standpunt gemeente ad 1

In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.2 reeds aangegeven dat het onderhavig bouwplan deel uitmaakt van het toekomstig uitbreidingsgebied Budel Noord II. Het is slechts in die zin een zelfstandig plan, dat het eerder wordt gerealiseerd dan de overige gronden uit het toekomstige uitbreidingsplan Budel-Noord II. Gezien de verwachte omvang van het toekomstige woningbouwplan Budel Noord II, kan dit niet worden gerealiseerd op een andere locatie binnen één van de andere kernen binnen de gemeente Cranendonck. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 2

In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.2 onder 'toets art 1.2.2' aangegeven dat de regels met betrekking tot het investeren in het landschap niet van toepassing zijn op bestemmingsplannen voor een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, waarvan het ontwerp voor 1 januari 2011 overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerp voor dit bestemmingsplan voor 1 januari 2011 ter inzage is gelegd, is deze regeling niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt in het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 3.4 vermeld dat voor dit plan maatregelen zullen worden genomen in het kader van de Rood voor Groen regeling. In het kader hiervan zullen maatregelen te worden getroffen in het kader van het behoud van de waarden van het landschap. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 3 en 4

Hoewel in de toelichting van het bestemmingsplan wel wordt verwezen naar art 2.1.6 wordt niet inhoudelijk in gegaan op dit artikel van de Verordening Ruimte. De toelichting bij het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast, waarbij zal worden vermeld dat er sprake is van een gewijzigd bouwplan, waardoor niet langer 5 woningen zullen worden gerealiseerd, maar 3 woningen zullen worden gebouwd. De bouw van de 5 woningen was reeds opgenomen in het actieplan woningbouw 2009.

Daarnaast zal voor de bouw van deze woningen worden aangesloten bij het uitbreidingsplan Budel Noord II. Voor dit uitbreidingsplan zullen in kader van het regionaal overleg afspraken worden gemaakt met de provincie Noord-Brabant. Omdat de bouw van de 5 woningen reeds was opgenomen in het Actieplan Woningbouw 2009, is het niet noodzakelijk om voor de bouw van deze 3 woningen regionaal overleg te voeren. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant middels de afgegeven verklaring van geen bezwaar aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouw van 5 woningen op de planlocatie. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 5

Het in de zienswijze gestelde is niet correct. De verklaring van geen bezwaar van de provincie Noord-Brabant is wel op goede gronden verleend. Omdat het bestemmingsplan ouder was dan 10 jaar, diende er echter op het moment van verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO een voorbereidingsbesluit te gelden. Op dat moment gold geen voorbereidingsbesluit, omdat deze ouder was dan 1 jaar. Het was dan ook niet mogelijk een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO te verlenen.

Uit de verklaring van geen bezwaar van de provincie Noord kan worden afgeleid dat de provincie geen bezwaar heeft tegen de bouw van 5 woningen ter plaatse. Omdat de verklaring van geen bezwaar op goede gronden is verleend, kan deze mede als argument worden aangevoerd dat de bouw van de woningen ter plaatse niet bezwaarlijk is. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Standpunt gemeente ad 6

Het plangebied is inderdaad gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De door de reclamanten aangehaalde maatregelen om een eventuele aantasting van de kwaliteit van het grondwater te voorkomen kunnen echter niet in het bestemmingsplan worden verankerd. Het juiste instrument hiervoor is de Provinciale Milieuverordening. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 7

Ten tijde van het schrijven van de waterparagraaf zoals die is opgenomen in de separate bijlagen werd het gemeentelijk waterbeheerplan geactualiseerd. De waterparagraaf is op dat punt verouderd. Voor de goede orde wordt echter vermeld dat in dit bestemmingsplan slechts het infiltratieonderzoek uit dit rapport is gebruikt. Deze is niet verouderd. Het bestemmingsplan behoeft op deze punten niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 8

In de Provinciale Milieuverordening 2010, artikel 5.1.3.7 zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het infiltreren van hemelwater van daken en verhardingen in grondwaterbeschermingsgebieden, teneinde vervuiling van het grondwater te voorkomen. Deze bepalingen in de Provinciale Milieuverordening kunnen niet worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Hiertoe dient juist de Provinciale Milieuverordening, die los van dit bestemmingsplan staat. Indien bij de uitwerking van het bouwplan wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Provinciale Milieuverordening wordt verwacht dat de noodzakelijke melding zal volstaan. Voor de goede orde wordt vermeld dat in de Provinciale Milieuverordening uit 2010 voor infiltratie van hemelwater geen ontheffing nodig is. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 9

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is inderdaad vrij recent vastgesteld. In dit bestemmingsplan konden slechts ontwikkelingen worden meegenomen die zich toen in een voldoende vergevorderd stadium gevonden. Dit was voor het onderhavige plan niet het geval. Om deze reden wordt voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan herzien. Hierbij wordt voldaan aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Zie hiervoor paragraaf 3.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan en de reacties op de ingediende zienswijzen. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Deel II: Bouw van 3 woningen als onderdeel van Budel Noord II

Reclamanten reageren tegen het aanmerken van het bouwplan uit dit bestemmingsplan als zijnde onder deel van het uitbreidingsplan Budel Noord II. Hiertoe worden de volgende argumenten aangehaald:

10. In een raadsbesluit van september 2008 is aangegeven dat na afronding van de eerste fase van Budel-Noord verdere besluitvorming zal plaatsvinden over het vervolg, zijnde Budel Noord II danwel Budel Oost of Budel Zuid. Omdat deze besluitvorming niet heeft plaatsgevonden, kan dit bouwplan nog niet worden gezien als onderdeel van het plan Budel Noord II.
11. Uit de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2010 blijkt dat Budel Noord II pas tot ontwikkeling zal worden gebracht nadat de provincie goedkeuring hieraan heeft gegeven. Omdat deze goedkeuring er nog niet is, kan de bouw van 3 woningen aan 't Stepke als onderdeel van Budel-Noord II niet goedgekeurd worden door de gemeenteraad.
12. Aangegeven wordt dat het regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 uit gaat van een migratiesaldo nul. De realisatie van 175 woningen in Budel-Noord is dan ook in strijd met het regionaal woningbouwprogramma.
13. Gesteld wordt dat onzeker is of het Duurzaam Industripark Cranendonck (DIC) en de daarmee gepaard gaande aanvullende woningbehoefte die in het bouwplan Budel-Noord II zullen worden opgevangen II door zullen gaan.

Standpunt gemeente ad 10:

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het plan Budel-Noord II niet zal doorgaan. De vorm waarin dit zal gebeuren is echter nog niet bekend. Indien in plaats van in Budel-Noord II in Budel- Oost of Budel-Zuid de woningbouw zal worden voortgezet, zal hierbij rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde 3 woningen aan 't Stepke. Dit vormt dan een afgerond plan, waarvoor de Rood voor Groen compensatie alsnog zal worden uitgevoerd. De provincie Noord-Brabant heeft daarnaast aangegeven dat middels een verklaring van geen bezwaar dat de bouw van woningen ter plaatse is toegestaan. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 11:

Indien Budel Noord II tot verdere ontwikkeling zal worden gebracht, zullen hierover afspraken worden gemaakt met de provincie Noord-Brabant in het kader van het regionaal planningsoverleg. Verwacht wordt dat tot een overeenkomst zal kunnen worden gekomen, waarin ook deze drie woningen, zullen worden opgenomen. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 12:

In het kader van dit bestemmingsplan worden, vooruitlopend op het grotere bouwplan voor Budel-Noord II slechts 3 woningen gerealiseerd. Voor dit bouwplan zijn in het verleden reeds 5 woningen opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. Met het aantal van 3 woningen wordt voorzien in een deel van de lokale behoefte. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Voor de goede orde word vermeld dat het grotere bouwplan Budel-Noord in het kader van dit bestemmingsplan niet ter discussie staat.

Voor de goede wordt tevens vermeld dat in de toelichting bij dit bestemmingsplan is het beleidskader geschetst van de Regionale Woonvisie SRE uit 2004. Deze is verouderd en zal daarom worden vervangen door het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 van het SRE. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast

Standpunt gemeente ad 13:

Over het bestemmingsplantraject omtrent het Duurzaam Industripark Cranendonck en Budel Noord (II) kunnen in het kader van dit bestemmingsplan geen uitspraken worden gedaan. Mocht het zo zijn dat als het Duurzaam Industripark Cranendonck niet door zal gaan, of indien als gevolg van gewijzigde plannen geen aanvullende woningbehoefte zal ontstaan, dan ligt het in de rede dat ook het bouwplan voor Budel-Noord II aangepast zal worden. Dit sluit echter niet uit dat de onderhavige 3 woningen doorgang zullen kunnen blijven vinden, in een aangepast bouwplan voor Budel-Noord II. Voor de goede orde wordt nog vermeld dat in het verleden voor deze locatie reeds 5 woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. Met het aantal van 3 woningen wordt voorzien in een deel van de lokale behoefte of van een eventuele aanvullende behoefte.

Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Deel III: Overige argumenten tegen de bouw van 3 woningen

Reclamanten voeren de volgende overige argumenten aan tegen de bouw van deze woningen:

14. Als gevolg van de bouw van de woningen wordt het uitzicht van enkele van de reclamanten beperkt en wordt de privacy aangetast.
15. Indien vooraf bekend was dit op deze locatie woningen zouden worden gebouwd hadden de reclamanten mogelijk niet besloten tot aankoop van de huidige woning. Reclamant had van een ambtenaar van de gemeente vernomen dat hier geen woningen zouden worden opgericht.
16. Door de bouw van de woningen wordt het straatbeeld van 't Stepke aangetast.

Standpunt gemeente ad 14:

Het vrije uitzicht van enkele van de omwonenden zal door het bouwplan verminderen. Met het bouwplan is rekening gehouden met de omwonenden, voor wat betreft de ligging van het bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte. Vermeld wordt dat het bouwplan een logische afronding van de kom van Budel vormt, en dat met de Rood voor Groen regeling eventuele verloren gegane landschapswaarden worden gecompenseerd. Indien de reclamanten van mening zijn dat er planschade optreedt, kan een verzoek om toekenning van planschade worden ingediend bij de gemeente Cranendonck.

Het gestelde in de zienswijze vormt geen aanleiding om af te zien van het voornemen het bestemmingsplan te wijzigen.

Standpunt gemeente ad 15:

Een mondelinge of schriftelijke mededeling van een ambtenaar is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Aan een mededeling van een ambtenaar kan dan ook geen rechtspositie worden ontleend. Daarnaast kan als gevolg van gewijzigde inzichten altijd blijken dat ter plaatse toch woningbouw wenselijk is. De gemeenteraad kan dan ook, binnen de kaders van hogere overheden, besluiten hier toch woningen op te laten richten. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 16:

Door het bouwen van woningen aan deze zijde van 't Stepke wordt de kernrand in logische vorm afgerond. De woningen passen qua maatvoering en bouwmassa in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een onenveredige aantasting van het straatbeeld, wel van een beperking van het uitzicht van enkele omwonenden. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder 14. Er is bij de vormgeving van het bestemmingsplan zo veel mogelijk rekening gehouden met de omgeving van de te bouwen woningen.

Het gestelde in de zienswijze vormt geen aanleiding om af te zien van het voornemen het bestemmingsplan te wijzigen.

Deel IV Onduidelijkheden omtrent het plangebied

Vermeld wordt dat voor de reclamanten op de volgende punten onduidelijkheid bestaat:

17. Er is niet voldaan aan de geometrische plaatsbepaling die verplicht is conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
18. Er zijn geen gevelbeelden beschikbaar. Indien 3 identieke woningen worden gerealiseerd wordt het straatbeeld aangetast.
19. In het infiltratieonderzoek en waterparagraaf is vermeld dat onzeker is of de capaciteit van de riolering de toename van het afvalwater kan verwerken.
20. Vermeld wordt dat het juridisch onduidelijk is van wie de kaveloverschrijdende infiltratievoorziening is en wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud ervan.
21. Gesteld wordt dat de verontreiniging met zink mogelijk groter is dan gesteld.

Standpunt gemeente ad 17:

De verbeelding bij het bestemmingsplan, alsmede de IMRO 2008 gecodeerde verbeelding (gml) dienen als geometrische plaatsbepaling, zoals verplicht is gesteld in het Bro. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 18:

Gevelbeelden zullen in het kader van de bouwaanvraag worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan regelt de afmetingen van de woningen en de plaats van de woningen. De gemeenteraad heeft in de welstandsnota besloten dat er voor het plangebied geen eisen van welstand gelden.

Standpunt gemeente ad 19:

In de (separate) waterparagraaf is deze zinsnede inderdaad opgenomen. De voorgestelde oplossingsrichting is door de gemeente in samenspraak met Waterschap De Dommel en met de provincie Noord-Brabant besproken en akkoord bevonden. Het gemeentelijk riole-

ringstelsel is berekend op de toevoeging van 3 woningen. De toelichting bij het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.

Standpunt gemeente ad 20:

In het bestemmingsplan kunnen geen maatregelen op uitvoeringsniveau worden opgelegd. In het bestemmingsplan kan dan ook niet worden opgelegd wie het beheer en het onderhoud van de greppel zal verzorgen. Dit kan worden opgenomen in de koopaktes voor de woningen.

Standpunt gemeente ad 21:

In het nader bodemonderzoek uit de separate bijlagen blijkt dat door een ter zake deskundig bureau is vastgesteld dat de omvang van de verontreiniging in voldoende mate is vastgesteld. De door de reclamanten gesuggereerde grotere omvang van de vervuiling berust dan ook niet op het feitelijke onderzoek.

Deel V: alternatieve (inbreidings)locaties voor de bouw van 3 woningen

22: Vermeld wordt dat uit het bestemmingsplan niet blijkt dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn. Dit dient in het bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt. De reclamanten dragen aan dat bij Budel Noord I hier ruimte is voor de te bouwen woningen. Ook zijn locaties aangewezen in het Actieplan Woningbouw 2009 en de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2010.

Standpunt gemeente ad 22:

Zoals reeds vermeld wordt het onderhavig bouwplan gezien als deel van het toekomstige uitbreidingsplan Budel-Noord II. Voor dit plan als geheel is gezien de verwachte omvang geen alternatieve locatie binnen de kernen van de gemeente Cranendonck voorhanden. De bouw van 5 woningen was reeds opgenomen in het Actieplan woningbouw 2009

2. Eigen zienswijze familie M.H. Kuipers, 't Stepke 4 Budel

Inhoud zienswijze:

1. Reclamant stelt dat zij informatie hebben ingewonnen bij de gemeente omtrent het indienen van een zienswijze. Gesteld wordt dat zij niet overweg kunnen met het advies van de vakspecialist bestemmingsplannen om bij de inhoud van de zienswijze te letten op de locatie van de woningen, de goothoogte, nokhoogte, afstanden tot de perceelsgrenzen, toegestane inhoud van de bebouwing en de mogelijkheden voor bijgebouwen. Dit doordat er nog geen bouwplan beschikbaar is, deze gegevens in het bestemmingsplan vastliggen en dat hier over volgens reclamanten geen zienswijze mogelijk is.
2. Reclamant stelt dat de door de gemeente aangevoerde redenen om het bestemmingsplan te wijzigen niet geldig zijn en berusten op aannames die niet worden onderbouwd. Hiervoor worden de volgende argumenten aangehaald:
 - a. In het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat een vereveningsmaatregel wordt uitgevoerd in het kader van de Rood voor Groen regeling. Reclamant ziet hier geen onderbouwing van in het bestemmingsplan.

- b. In het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat de provincie een verklaring van geen bezwaar reeds heeft afgegeven. Dit is echter niet waar. Verwezen wordt naar de collectieve zienswijze van de bewoners aan 't Stepke.
 - c. In het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld dat aangrenzend aan het beoogde bouwplan reeds bebouwing aanwezig is. Dit is niet correct gesteld. Correkter is dat in de buurt van het bouwperceel woningen zijn gelegen. Afgevraagd wordt of dit een geldige reden is om het bestemmingsplan te mogen wijzigen.
 - d. de wijdse openheid en het landelijke karakter van 't Stepke wordt aangetast, in tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan wordt vermeld.
 - e. er zijn voldoende mogelijkheden voor inbreiding bij het uitbreidingsplan Budel-Noord I.
- f. Samenvattend wordt gesteld dat er geen beargumentering in het bestemmingsplan voorkomt waarom de bestemming zou moeten worden gewijzigd.

Standpunt gemeente ad 1:

Hoewel er inderdaad nog geen bouwplan beschikbaar is, zijn in het bestemmingsplan de randvoorwaarden opgenomen waaraan een bouwplan dient te voldoen. Deze regels (o.a met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen) vormen de uitgangspunten voor het bouwplan. Over deze maatvoeringen kan wel degelijk een zienswijze worden ingediend.

Standpunt gemeente ad 2 a:

In de inleiding van het bestemmingsplan wordt vermeld dat deze vereveningsmaatregel wordt toegepast. In paragraaf 3.4 is een uitgewerkte passage opgenomen over de Rood voor Groen regeling. Hierin is vermeld dat de afspraken omtrent de uitwerking van de Rood voor Groen regeling in een exploitatie-overeenkomst zijn opgenomen. Deze is juridisch bindend. De uitwerking van deze maatregelen is dan ook verzekerd.

Standpunt gemeente ad 2b:

In het ontwerp bestemmingsplan is vermeld dat de provincie in het verleden een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven voor de bouw van 5 woningen op de planlocatie. Dit gegeven is correct.

Standpunt gemeente ad 2c:

Aangrenzend aan het bouwplan, direct aan de overzijde van straat is reeds woonbebouwing aanwezig. De andere aangehaalde woningen liggen inderdaad op enige afstand van het bouwperceel. Dit zal in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden verduidelijkt.

Voor de goede orde wordt vermeld dat het feit dat er reeds woonbebouwing aansluitend danwel op korte afstand van het bouwplan is gelegen slechts wordt aangehaald als argument dat wordt voldaan aan o.a. het Rijks- en provinciaal beleid. Dit gaat immers uit van de bundelingsgedachte voor stedelijke functies. Omdat wordt voldaan aan (mede) dit argument kan ter plaatse een woonbestemming worden opgelegd. De feitelijke reden voor de wijziging van het bestemmingsplan is dat bij de gemeente een aanvraag is binnengekomen om ter plaatse woningen te mogen bouwen. Beleidsmatig, landschappelijk en mili-

euhygiënisch zijn hier geen belemmeringen tegen. De realisatie van de woningen is dan ook mogelijk.

Standpunt gemeente ad 2d:

In het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld dat de openheid van het landschap niet wordt aangetast. Dit is correct gesteld. De nieuwe bebouwing vindt immers plaats aansluitend, danwel in de nabijheid van overige woonbebouwing. Reclamant doelt waarschijnlijk op het uitzicht vanuit de woning op het omliggende landschap. Dit uitzicht zal als gevolg van het bouwplan verminderen. In de afweging van de diverse belangen is besloten toch een procedure te starten voor de realisatie van 3 woningen aan 't Stepke.

Standpunt gemeente ad 2e:

In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.2 reeds aangegeven dat het onderhavig bouwplan deel uitmaakt van het toekomstig uitbreidingsgebied Budel Noord. Gezien de verwachte omvang van het toekomstige woningbouwplan Budel Noord II, kan dit niet worden gerealiseerd op een andere locatie binnen één van de andere kernen binnen de gemeente Cranendonck. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Standpunt gemeente ad 2f:

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder c: de reden voor de wijziging van het bestemmingsplan is dat bij de gemeente een aanvraag is binnengekomen om ter plaatse woningen te mogen bouwen. Beleidsmatig, landschappelijk en milieuhygiënisch zijn hier geen belemmeringen tegen. Er is dan ook besloten een procedure tot realisatie van de 3 woningen aan 't Stepke op te starten.

Conclusie zienswijzen

Geconcludeerd kan worden dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot het wijzigen van het voornemen het bestemmingsplan te wijzigen.