

Onzelievevrouwestraat 2
6004 AC Weert

Postbus 10258
6000 GG Weert

0495-794511

info@grootsinadvies.nl
www.grootsinadvies.nl

Bestemmingsplan (vastgesteld)

Boschdijk 5 te Budel

Partiële herziening bp Buitengebied

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPBG3025-VAS1
Fase: vastgesteld
Versie: 30 september 2014

Toelichting

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
2 HUIDIGE STRUCTUUR	6
2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING	6
2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	6
2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR	6
2.4 ONTSLUITING EN PARKEREN	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 INLEIDING	7
3.2 HERBOUW EN SPLITSING	8
3.3 PARKEREN	13
3.4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
4 BELEIDSKADER	16
4.1 RIJKSBELEID	16
4.2 PROVINCIAAL BELEID	16
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	19
5 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	22
5.1 BODEM	22
5.2 GELUIDHINDER WEGVERKEERSLAWAAI	22
5.3 LUCHTKWALITEIT	23
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5 WATER	24
5.6 ARCHEOLOGIE	25
5.7 HINDERLIJKE BEDRIJFVIGHEID	27
5.8 GEURHINDER	27
6 BESTEMMINGSPLAN	29
6.1 PLANDELEN	29
6.2 TOELICHTING OP REGELS	29
6.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	31
7 UITVOERBAARHEID	32
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
BIJLAGE 1	34
CONSTRUCTIEBEOORDELING	34
BIJLAGE 2	36
VERKENNEND BODEMONDERZOEK	36
BIJLAGE 3	38
AKOESTISCH ONDERZOEK	38
BIJLAGE 4	40
VASTSTELLINGSBESLUIT EN RAADSVORSTEL	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

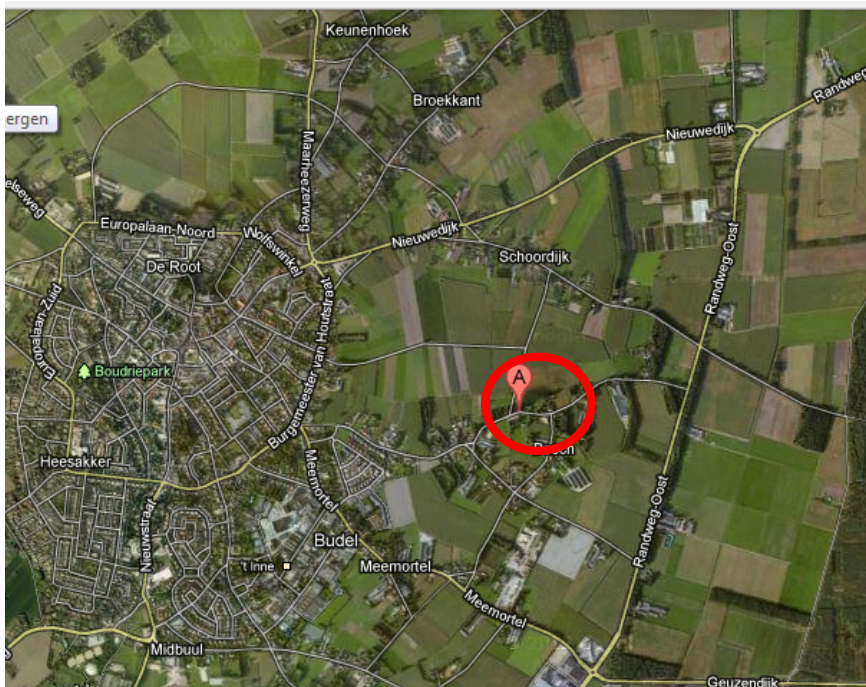
Op 16 juni 2010 heeft initiatiefnemer de heer J. Lammers een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de herbouw en splitsing in 4 wooneenheden van het boerderijgebouw Boschdijk 5 in Budel.

Bij besluit van 20 juli 2010 (kenmerk 2432143), kenbaar gemaakt middels het schrijven van 23 juli 2010 (kenmerk 2432647), heeft de gemeente Cranendonck aangegeven medewerking te verlenen aan het verzoek middels het opstarten van de benodigde procedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Budel en betreft de gronden behorende tot het perceel Boschdijk 5.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 831.



Ligging plangebied in de omgeving

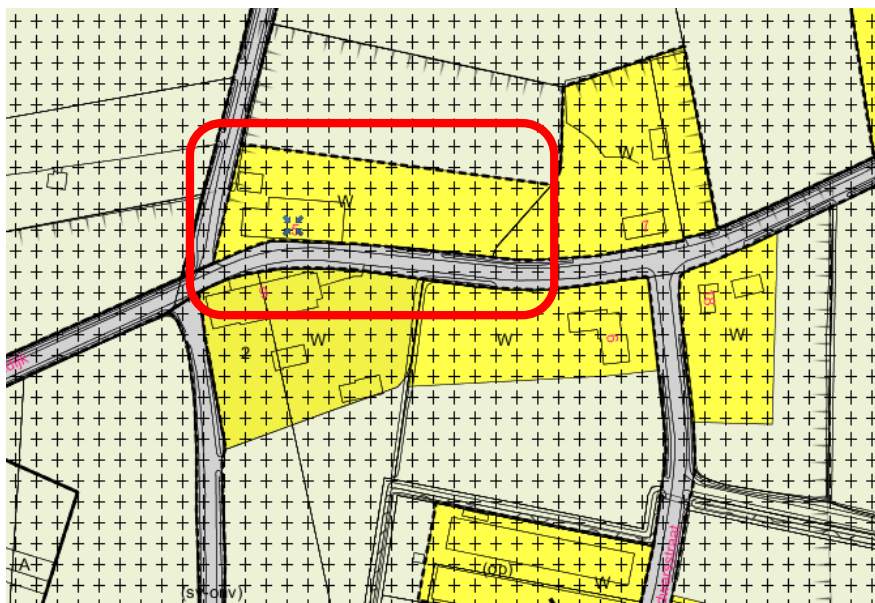
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeren voor het onderhavige perceel de bestemmingsplannen “Buitengebied” (vastgesteld 8-12-2009) en “Herziening Buitengebied” (vastgesteld 13-9-2011).

Het perceel Boschdijk 5 heeft hierin de bestemming ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Verder is het perceel aangeduid met de gebiedsaanduidingen ‘overig-bebouwingsconcentratie’, ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’.

Ingevolge de planregels is per aangeduid bestemmingsvlak één woning toegestaan. Voorts is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de splitsing van een boerderijgebouw in maximaal 2 woningen.

Het vigerend bestemmingsplan maakt het dan ook niet mogelijk om het bestaande boerderijgebouw te splitsen in 4 woningen



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied"

2 Huidige structuur

2.1 Historische ontwikkeling

Budel is een beekdalnederzetting langs de Buulder Aa. Centraal lag Budel rond de Markt met er omheen de gehuchten Asbroek, Berg, Keunenhoek, Broekkant, Schoordijk, Bosch, Meemortel, Heikant, Heesakker, Midbuul, Toom, Groot en Klein Schoot.

Budel is een typisch voorbeeld van een zogenaamd kransakkerdorp. De krans van nederzettingen is ontstaan door boerderijsplitsingen, waarbij de nieuwe boerderijen aan de overzijde van de akker werden gebouwd. De krans werd gevormd door de Burgemeester van Houtstraat en de Voorterdijk. Een tweede krans wordt gevormd door een aantal van de bovengenoemde gehuchten (waaronder Bosch) die jonger zijn dan de kern van Budel, maar nog Middeleeuws van oorsprong.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde omsloten door woningbouw. De Boschdijk bestaat hoofdzakelijk uit ruime kavels met vrijstaande woningen. Een groot deel van deze woningen zijn van het type woonboerderij. Het onderhavige pand, Boschdijk 5, heeft een dergelijke verschijningsvorm. Gezien de ligging in het buitengebied liggen in de directe omgeving tevens cultuurgronden en agrarische bedrijven.

Het onderhavige perceel is gelegen in de solitaire buurtschap Bosch-Boschdijk-Boschdijkdwarsstraat direct grenzend aan een akkercomplex. Dit betreft een akkercomplex, welke in eerste aanleg dateert uit de Late Middeleeuwen, met esdek, bolle ligging, steilranden en zandpaden. Deze akker is één van de weinigen die nog het beeld toont van een kransakker, waarbij de akker aan alle zijden wordt omgeven door lintbebouwingen met een hoog aandeel aan (langgevel)boerderijen.

2.3 Functionele structuur

De bebouwing in de directe omgeving heeft een woonfunctie. De omgeving is voor wat betreft de voorzieningen en de verzorgingsstructuur gericht op de kern Budel. Budel is de grootste kern van de gemeente Cranendonck en beschikt over een zeer uitgebreid voorzieningenniveau.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De Deken van Baarsstraat en Meemortel zijn van oudsher één van de meest herkenbare hoofdwegen binnen Budel. De ontsluiting van Budel vindt daarnaast plaats vanaf een ringweg. De ringweg wordt mede gevormd door de Burgemeester van Houtstraat.

De woonboerderij Boschdijk 5 grenst vrijwel direct aan de straat Boschdijk. Het perceel wordt aan westzijde via de Veestraat ontsloten op de Boschdijk.

De Boschdijk gaat over in de Bosch welke ontsluit op de Meemortel en de Burgemeester van Houtstraat.

Parkeren vindt in het buitengebied voornamelijk plaats op het eigen erf.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het onderhavige perceel is gelegen in de solitaire buurtschap Bosch-Boschdijk-Boschdijkdwarsstraat direct grenzend aan een akkercomplex. Het brinkje Boschdijk-Vestraat met daarin een oud inmaaksilo maken onderdeel uit van het onderhavige perceel en zorgen voor een duidelijke ruimtelijke structuur.

De bestaande woning Boschdijk draagt mede bij aan de hoge cultuurhistorische belevingswaarde. Het betreft een zogenaamde langgevelboerderij: een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid vormen. Het begrip geïntegreerde eenheid vindt zijn oorsprong met name in de bouwkaracteristiek van de oude Brabantse boerderijtypes waarbij de totale bouwmassa is opgedeeld in een woon- en stalgedeelte. De gemeente Cranendonck is van mening dat dergelijke langgevelboerderijen per definitie cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend zijn, aangezien het toonaangevende elementen in het buitengebied betreffen.

De heer Lammers senior heeft ruim 86 jaar in de onderhavige boerderij gewoond. De laatste 20-30 jaar is hij, mede gezien de hoge leeftijd, niet meer in staat geweest om het benodigde onderhoud uit te voeren. Het pand verkeert daardoor zowel visueel als technisch in zeer slechte staat. Zijn wens is dat de boerderij op een of andere manier in handen van de familie kan blijven, echter in de huidige staat is het pand nauwelijks bewoonbaar.

In een oriënterend gesprek met de gemeente Cranendonck werd gewezen op de gemeentelijke woningsplitsingsmogelijkheden, waarbij het behoud en het herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing als uitgangspunt werd meegegeven.



Foto's bestaande situatie

3.2 Herbouw en splitsing

Om de huidige bouwkundige staat van de boerderij goed te kunnen beoordelen, heeft een constructiebeoordeling plaatsgevonden door Duister Constructie Adviesburo. De rapportage (d.d. 25-09-2008, werknr. 2632) is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het pand bouwkundig in zeer slechte staat verkeert, waarbij behoud en herstel problematisch is.

De kap laat over de gehele breedte verzakkingen zien en staat nagenoeg op instorten. De voorgevel wordt op diverse plaatsen circa 30 á 40 centimeter naar buiten gedrukt. Het metselwerk toont plaatselijk flinke scheuren en afschilfering en is over de gehele breedte ontzet.

De gemeentelijk adviseur Bouw- en Woningtoezicht heeft tijdens een bezichtiging vastgesteld dat het pand daadwerkelijk in zo'n slechte staat verkeert, dat het behoud van de straatgevels en kap in alle redelijkheid niet kan worden verlangd.



Scheuren in metselwerk



Afschilfering metselwerk





Draagconstructie in zeer slechte staat



Gevels over gehele breedte ontzet



Verzakkingen in kap

De cultuurhistorische belevingswaarde van het gebied wordt, naast het “historisch” bouw materiaal van de onderhavige woning, voor een groot deel gecreëerd door de externe hoofdstructuren van het pand (woon- en staldeel), de situering ten opzichte van de weg, de uitzonderlijke maatvoering van het pand en de ligging nabij het waardevolle akkercomplex en het brinkje Bosch-Veestraat (eigendom initiatiefnemer). Verdere verpaupering van de aanwezige woonboerderij zal afbreuk doen aan de totaalbeleving van de aanwezige cultuurhistorische waarde, hetgeen niet wenselijk is.

Op basis van dit gegeven (en de bouwkundige staat) heeft de gemeente Cranendonck ingestemd met herbouw van het pand met als belangrijkste voorwaarde dat de karakteristiek behouden blijft. Overleg met de gemeentelijke monumentencommissie is hierbij noodzakelijk.

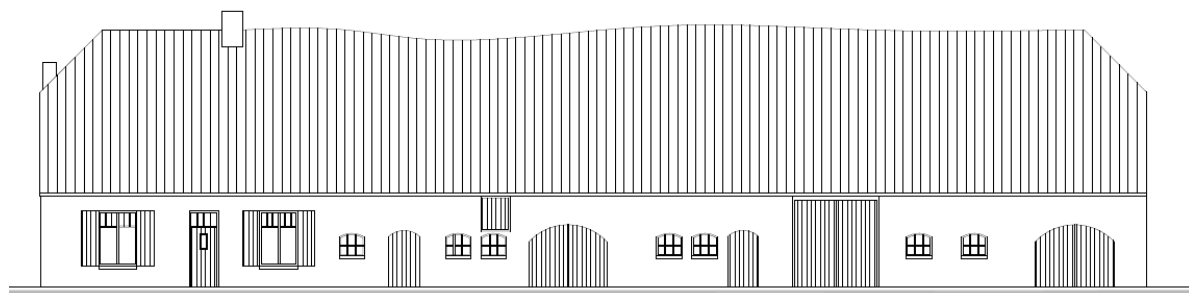
Op 6 december 2011 heeft de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie ingestemd met het schetsplan van Vanlier Bouwadvies (kenmerk VB0834-S01e), sloop en de herbouw van de langgevelboerderij met niet-authentiek materiaal, zolang deze visueel nagenoeg overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering.

De bestaande langgevelboerderij wordt vervangen door een vrijwel identieke exemplaar waarvan de, vanaf de straat zichtbare, gevels en de dakvorm zo goed als mogelijk naar het origineel voorbeeld worden teruggebouwd. De goot- en bouwhoogte blijft gelijk aan de bestaande situatie. De cultuurhistorische waardevolle elementen in de vorm van de situering aan de weg en de uitzonderlijke maatvoering worden in de nieuwe situatie teruggebracht doordat de buitenste contouren van de bestaande langgevelboerderij exact gevolgd worden.

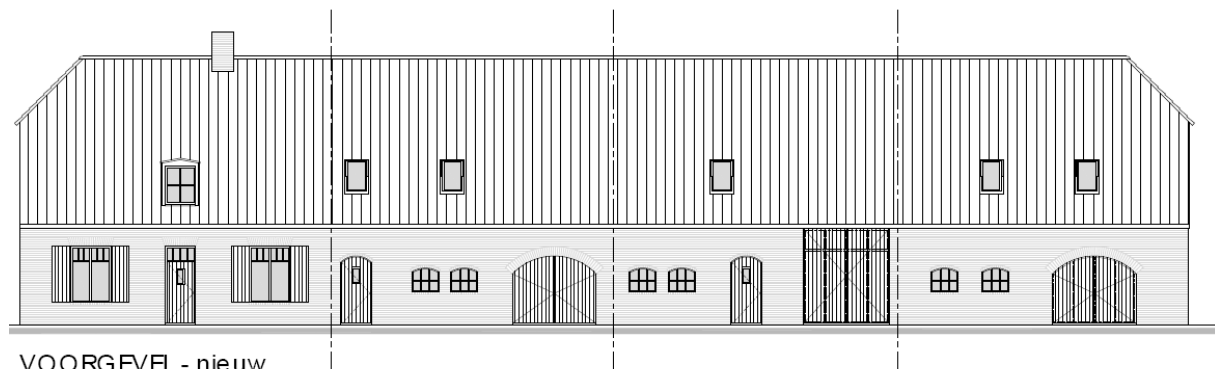
De omvang van de langgevelboerderij is met zijn 3.000m³ zeer fors en uitzonderlijk te noemen. Het splitsen in tweeën zal resulteren in woningen met een inhoud van 1.500m³. Dit terwijl het uitgangspunt voor burgerwoningen in het buitengebied op basis van zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid in beginsel 600m³ is. Daarbij is het zeer twijfelachtig of er vraag is naar twee-onder-een-kapwoning van 1.500m³. De herbouw zal derhalve gesplitst worden in 4 wooneenheden. De gevelopeningen aan de zij- en voorkant worden marginaal gewijzigd om het nieuwe gebruik mogelijk te maken.

Bij het overleg met de gemeentelijke monumentencommissie is tevens gekeken naar de hergebruiksmogelijkheden van de oorspronkelijke materialen.

De oorspronkelijke bakstenen zijn afgevroren of zijn gaan schilferen omdat deze gedurende de vele jaren zeer zacht en poreus zijn geworden. Daarbij zijn delen van de bebouwing, tijdens de in het verleden uitgevoerde verbouwingen en aanpassingen, uitgevoerd in diverse afwijkende bakstenen. De dakpannen aan de voorzijde zijn eveneens zacht en poreus geworden en door het doorzakken van de dakconstructie zijn vele stuk gegaan. Het achterdakvlak bestaat hoofdzakelijk uit dakplaten waarvan hergebruik niet wenselijk is. De oorspronkelijke kozijnen in de gevelopeningen zijn door de jarenlange achterstallig onderhoud geheel verrot.

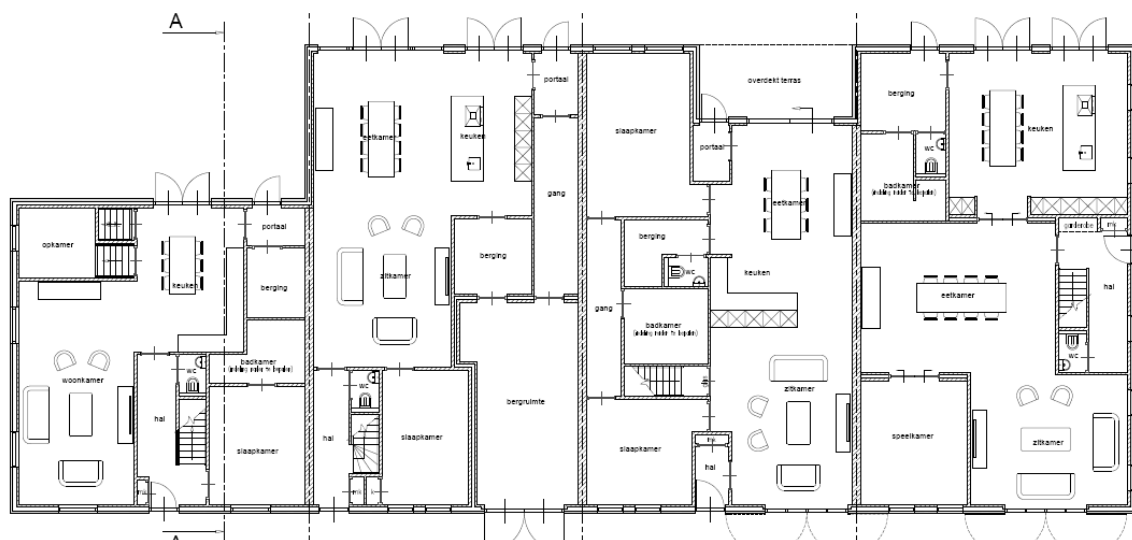


VOORGEVEL - bestaand



VOORGEVEL - nieuw

Uitsnede welstands- en monumentencie geaccordeerd schetsplan



Uitsnede welstands- en monumentencie geaccordeerd schetsplan

De cultuurhistorische belevingswaarde ter plekke is een samenspel tussen de onderhavige langgevelboerderij (enerzijds “ historisch” bouw materiaal, anderzijds situering, massa en hoofdstructuren), de ligging nabij het waardevolle akkercomplex en de op het perceel gelegen brinkje Boschdijk-Veestraat. Nu de bestaande langgevelboerderij wordt vervangen door een vrijwel identiek, door de gemeentelijke monumentencommissie geaccordeerde, exemplaar, wordt de aantasting van de cultuurhistorische belevingswaarde tot het minimale teruggebracht. Door het tegengaan van een verdere verpaupering van de huidige bebouwing draagt het voorliggend initiatief in positieve zin bij aan de totaalbeleving van het gebied.

Om te voorkomen dat de (herbouwde) langgevelboerderij in de toekomst vervangen gaat worden door 4 reguliere eengezinswoningen zijn in de planregels voorwaarden gesteld aan herbouw van de woning. Zo is bepaald dat herbouw moet plaatsvinden op de bestaande fundamenteën, de voorgevel wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevellijn, de bouwwijze/typologie niet mag afwijken van de oorspronkelijke woning en dat geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden. Aangaande het laatste aspect moet wederom advies worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Als extra waarborging van een correcte uitvoering, is de initiatiefnemer bereid een verklaring te ondertekenen waarin wordt opgenomen dat de herbouw zo goed als mogelijk naar het oorspronkelijk voorbeeld zal worden teruggebouwd met materialen die visueel nagenoeg overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering.

3.3 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een tussen/hoek koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'buitengebied' bedraagt minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruimte bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de voorliggende ontwikkeling dienen 8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De daadwerkelijke aanleg van deze parkeerplaatsen is gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

3.4 Landschappelijke inpassing

Uit een ruimtelijke analyse van de gemeente Cranendonck (visie bebouwingsconcentratie) blijkt dat de buurtschap vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer waardevol is, maar dat de ruimtelijke samenhang echter zwak is.

Deze ruimtelijke samenhang kan verbeterd worden door de elementen van de buurtschap, zoals de kruising en het brinkje scherper aan te zetten. Beplanting kan bij de vormgeving van het ruimtelijk ontwerp een goed middel zijn.



Huidige situatie brinkje Boschdijk-Veestraat



Voormalige situatie brinkje

Voor de landschappelijke van de onderhavige ontwikkeling is teruggegrepen naar de cultuurhistorie van deze locatie. Tevens is gekeken naar de mogelijkheid die het perceel van nature en vanuit de omgeving biedt, de zogenoemde landschappelijke component.

Het betreft hier een voormalige agrarische langgevelboerderij die in het verleden omzoomd was door beukenhagen en fruitboomgaarden. Achter de oude boerderij zijn nog enkele fruitbomen (kers en peer) aanwezig. Helaas is de vitaliteit van deze bomen zo slecht dat deze niet gehandhaafd kunnen worden. Om het oude karakter terug te brengen is gekozen om beukenhagen terug te brengen als erfafscheidingen, met aan de straatzijde van de Veestraat lindes als overstaande bomen. De oude cultuurhistorische lei- lindebomen (4 stuks) aan de Veestraat-zijde worden gehandhaafd en worden tijdens de bouwwerkzaamheden beschermd om beschadigingen te voorkomen.

Achter de woonpercelen is gekozen om op de historische locatie een uitgebreide nieuwe fruitboomgaard aan te leggen. Dit als overgang naar het agrarische open gebied dat hier in westelijke richting als bolle akker en in oostelijke richting als beekdal aanwezig is. De overgang wordt geaccentueerd door, tussen de naar eigen inzicht in te richten tuin, een open karakter te creëren tot de fruitbomen.

Het agrarisch perceel ten oosten van de boerderij loopt af richting het beekdal en wordt ontsloten door een watergang. De lage ligging van het perceel maakt het mogelijk om hier een natuurlijke poel te realiseren. Deze poel wordt aangelegd via een natuurlijk verlopend talud dat aan de achterzijde van de poel, tussen poel en watergang, overgaat in een wal die beplant wordt met een bosplantsoen. Dit bosplantsoen bestaat uit struweel en boomvormers met omgevingseigen soorten. De poel ligt verder prima in de zon met een stijlwand die nesten van de oeverwalvogel mogelijk maakt. De poel biedt door deze manier van inrichten een geschikte biotoop voor diverse in het gebied voorkomende amfibieën.

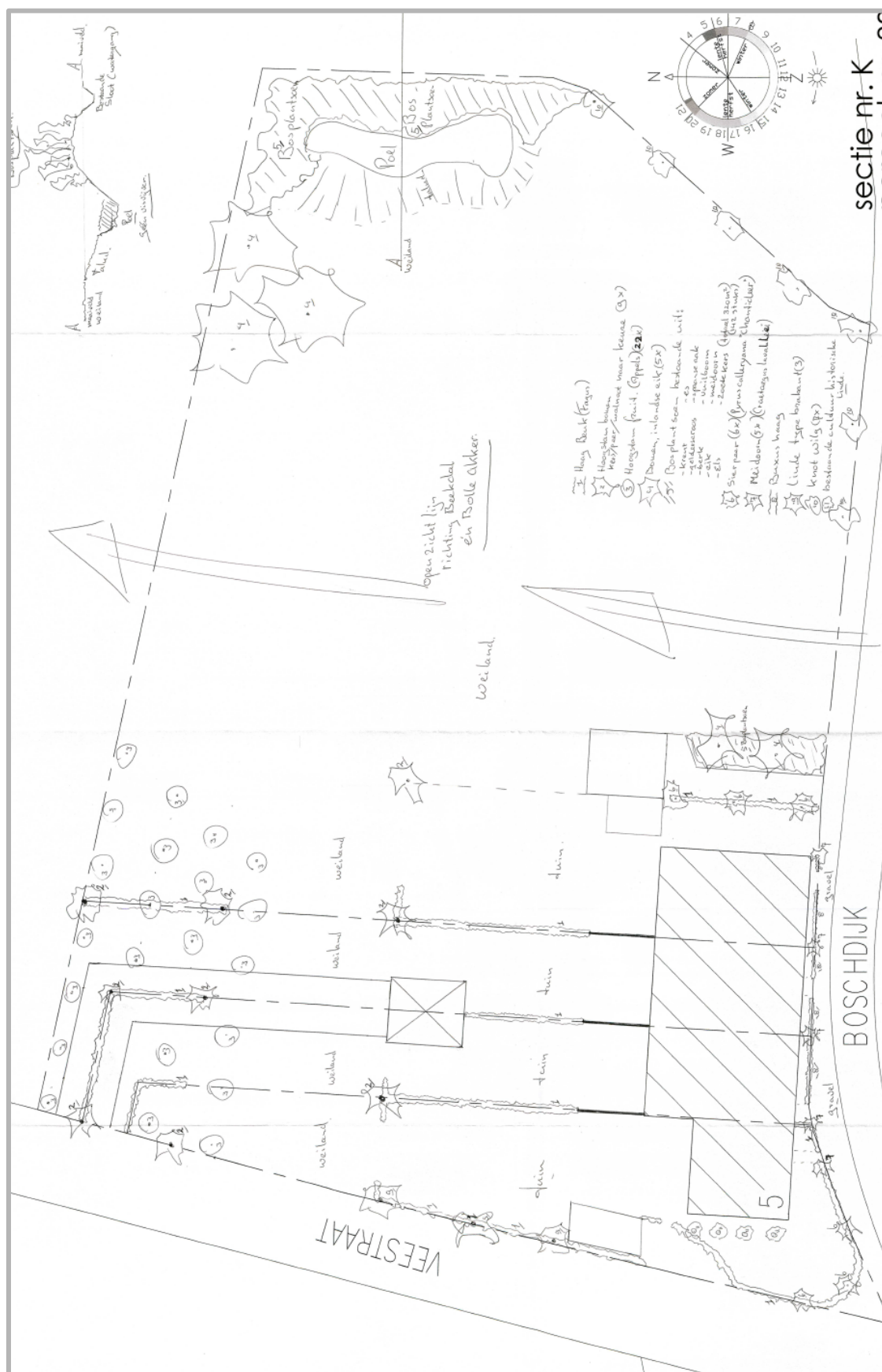
De overgang van het bosplantsoen naar het weiland wordt aan de noordzijde gecreëerd door drie solitaire eiken. Aan de oost en zuidzijde is de overgang naar het weiland gemarkeerd door knotwilgen. Het midden gebied van het weiland blijft vanuit de Boschdijk open om een doorkijk te creëren naar de eerder vernoemde bolle akker en beekdal.

De langgevelboerderij krijgt aan de voorzijde een kleine begeleidende boom, welke tevens als taak heeft de bocht in de weg te accentueren. Hierdoor blijft de nadruk liggen op de imposante bouwwijze van de langgevelboerderij.

Ter beeldvorming van dit alles wordt verwezen naar de afbeelding op de volgende pagina.

Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is gewaarborgd dat de landschappelijke inpassing, voorafgaand aan de ingebruikneming van de gesplitste woningen, wordt aangelegd. Hierbij is eveneens geregeld dat de landschappelijke inpassing in de toekomst in stand wordt gehouden. Het inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de regels (bijlage 2).

De initiatiefnemer is bereid om dit tevens, aanvullend, vast te leggen in de met de gemeente Cranendonck af te sluiten anterieure overeenkomst



4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

De visie van het Nederlandse kabinet over de inrichting van Nederland is vastgelegd in de Nota Ruimte met de titel 'Ruimte voor ontwikkeling'. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ordening van Nederland tot 2020 vastgelegd en wordt een vooruitzicht tot 2030 gegeven.

De vier algemene doelen van de Nota Ruimte zijn:

- Versterking van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- Ontwikkeling van krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- Waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijk, landschappelijke en culturele waarden);
- Veiligheid (voorkoming van rampen).

In de Nota Ruimte wordt een zuinig ruimtegebruik, een meervoudig ruimtegebruik en compact bouwen als belangrijke thema's benadrukt. De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dit wil zeggen dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend zal zijn.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie (2011)

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Cranendonck is op de structurenkaart aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. De provincie vindt het belangrijk dat deze gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern.

Cranendonck is in de optiek van de Structuurvisie een dorpskern. Dit zijn de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorps karakter nog hebben behouden.

Het plangebied is op de structurenkaart aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt dit als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is.

Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.



Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

Kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Artikel 2.2 van de verordening biedt de grondslag voor deze kwaliteitsregeling. De gemeente dient in de toelichting bij het bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze de beoogde landschapsverbetering is verzekerd.

Onder de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt mede begrepen de activiteiten gericht op het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische elementen.

De cultuurhistorische belevingswaarde ter plekke is een samenspel tussen de onderhavige langgevelboerderij (enerzijds materialen, anderzijds situering, massa en hoofdstructuren), de ligging nabij het waardevolle akkercomplex en het aangrenzend brinkje Boschdijk-Veestraat. Het vervangen van de bestaande langgevelboerderij door een vrijwel identiek, door de gemeentelijke monumentencommissie geaccordeerde, exemplaar gaat een verdere verpaupering van het gebied tegen en draagt in positieve zin bij aan de cultuurhistorische belevingswaarde ter plekke en de totaalbeleving van de directe omgeving.

De kwaliteitsverbetering past binnen de hoofdlijnen van de ruimtelijke analyse (visie bebouwingsconcentratie) van de gemeente Cranendonck. De buurtschap is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer waardevol, maar dat de ruimtelijke samenhang is echter zwak. Deze ruimtelijke samenhang kan verbeterd worden door de elementen van de buurtschap scherper aan te zetten. Beplanting is hierbij een goed middel.

Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verder te versterken is een beplantingsplan opgesteld ten behoeve van de inpassing van het onderhavige perceel en ter versterking van de ruimtelijke begeleiding van het brinkje en de kruising.

Voor de nadere motivering aangaande de voorgestane sloop, de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische elementen en de bijbehorende kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (Planbeschrijving) van deze toelichting.

De voorliggende ruimtelijke ontwikkeling rechtstreeks gekoppeld aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Deze kwaliteitsverbetering is aantoonbaar, fysiek uitvoerbaar en voldoende gewaarborgd middels de planregels (voorwaardelijke verplichting, instemming gemeentelijke monumentencommissie) en een privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente acht derhalve een bijdrage in / het opstellen van een landschapsfonds niet noodzakelijk.

Woningsplitsing

In artikel 11.1 van de verordening staat aangegeven dat toevoeging van woningen in het buitengebied in beginsel niet is toegestaan. Echter, middels artikel 11.1 lid 3 van de verordening is in een uitzondering op de basisregel voorzien, te weten de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) in meerdere woonfuncties. Voorwaarde hierbij is dat met deze splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. Om welke cultuurhistorische bebouwing het gaat bepaalt de gemeente zelf bij de voorbereiding en vaststelling van het desbetreffende bestemmingsplan. Immers, de provincie werkt de te leveren bijdrage aan de kernkwaliteiten van Brabant “slechts” in hoofdlijnen uit, het is voorts aan gemeenten om dit te vertalen in ruimtelijke plannen op lokaal schaalniveau.

De onderhavige woonboerderij Boschdijk 5 is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ en is middels bijlage 2 van de bijbehorende planregels aangemerkt als een beeldbepalend en cultuurhistorisch waardevol pand. Voorliggend plan komt derhalve in aanmerking voor de uitzonderingsregel artikel 11.1 lid 3 van de verordening.

Bij besluit van 20 juli 2010 heeft de gemeente Cranendonck ingestemd met de sloop, herbouw en splitsing van de woonboerderij met als voornaamste voorwaarde dat de karakteristiek behouden blijft. Dit alles onder voorbehoud van een door de gemeentelijke monumentencommissie geaccordeerd bouwplan. Op 6 december 2011 heeft de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie ingestemd met het schetsplan van Vanlier Bouwadvies (kenmerk VB0834-S01e).

Voor een nadere afweging van de cultuurhistorische waarden en op welke wijze in het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden is voorzien, wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (Planbeschrijving) van deze toelichting.

4.3 Gemeentelijk beleid

Visie Cranendonck 2009-2024

De gemeente Cranendonck focust zich de komende vijftien jaar vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan.

Voor het thema Wonen en Leven richt de gemeente zich op de volgende focuspunten:

- Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck.
- Het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie.
- Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen; wel zorgen voor een bepaalde 'ondergrens' in elke kern om de cohesie in de kernen te versterken (gemeenschapshuis, zo mogelijk tenminste een basisschool en een sociaal contactpunt (bijv. winkeltje).
- Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen.
- Het aantrekkelijker maken / opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het 'welzijn' van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten.
- Het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden (hierbij het accent leggen op mensen die in Cranendonck komen wonen én werken en het aantrekken van kenniswerkers die in de regio Eindhoven werken).

Het plangebied is voor wat betreft de voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern Budel. Alhoewel gelegen buiten de daadwerkelijke kern van Budel, draagt het voorliggend plan in positieve zin bij aan het woningaanbod voor Budel.

Beleidsvisie Wonen 2006-2010

De gemeente Cranendonck heeft in december 2006 de Beleidsvisie Wonen vastgesteld. Deze Beleidsvisie Wonen beoogt de basis te vormen voor het woonbeleid van de gemeente Cranendonck voor de periode 2006-2010 met een doorkijk naar 2015.

In het Gemeentelijk Woningbouwprogramma 2000-2010, vastgesteld in 2000, werden reeds als uitgangspunten genoemd: de effecten die de vergrijzing de komende jaren zal laten zien en de afname van de bevolkingsgroei, bouwen in alle gemeentelijke kernen en inbreiden in plaats van uitbreiden. Het is van belang dat er een evenwichtig woningbouwprogramma uitgevoerd gaat worden, dat aansluit bij de wensen en behoeften, zoals die nu en in de komende jaren zich gaan ontwikkelen. Voor Cranendonck betekent dat een extra accent op woningen voor starters en senioren. Bouwkavels zijn gewild en daarnaast dienen er vooral betaalbare koopwoningen en in mindere mate middeldure huurwoningen gebouwd te worden.

Voor de periode 2010-2014 zijn geen harde plannen opgenomen. Wel zijn enkele zachte bouwplannen opgenomen. Het voorgenomen initiatief is niet in deze zachte bouwplannen opgenomen. Desalniettemin wordt aangesloten bij de algemene beleidsuitgangspunten van de woonvisie.

Beleid woningsplitsing

In haar principebesluit van 25 mei 2010 (kenmerk 2427318) heeft het college aangegeven dat voor het overige aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor woningsplitsing moet worden voldaan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen met betrekking tot het splitsen van boerderijwoningen:

- a. De wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied".
Op basis van het nog vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' is voorliggend plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.
- b. De bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw.
De woning Boschdijk 5 is een zogenaamde langgevelboerderij met een bedrijfswoning en een inpandig staldeel.
- c. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot.
De toekomstige woning heeft exact dezelfde afmetingen als de bestaande boerderijwoning.
- d. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast.
De naar de straat gekeerde zijde van de toekomstige woning is vrijwel identiek (kleine wijziging in de gevelopeningen) aan de bestaande woning. Het visuele onderscheid tussen het woondeel en het voormalige staldeel blijft behouden.
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Welstand/monumentencommissie van de gemeente Cranendonck heeft ingestemd met de schetsplannen van de nieuwe woning.
- e. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd.
De nieuwe woning volgt exact de buitenste contouren van de bestaande fundamenteën.
- f. Woningssplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen.
De onderhavige woning, Boschdijk 5, is opgenomen in de bedoelde bijlage (beeldbepalend pand).
- g. Bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt niet voldaan. De boerderijwoning Boschdijk 5 wordt gesplitst in 4 wooneenheden. Dit is dan ook de aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.
- h. De splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouw aantallen per stedelijke of landelijke regio;
In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 SRE, met als kwantitatieve kader de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, zijn voor de gemeente Cranendonck 460 woningen (2010-2020) gereserveerd. De extra woningen kunnen binnen dit woningbouwcontingent worden gerealiseerd.
- i. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.7 (hinderlijke bedrijvigheid) van deze toelichting.
- j. De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning;
De bepaling is overgenomen in de bouwregels van voorliggend bestemmingsplan.

- k. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan.

Er is geen sprake van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen behoudens het bij de splitsing betrokken inpandig staldeel.

- l. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Volgens consistent beleid van de gemeente Cranendonck is bij woningsplitsing of het herbouwen op de bestaande fundamenteën nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde.

- m. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.2 (Geluidhinder wegverkeerslawaaï) van deze toelichting.

- n. Er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.7 (Hinderlijke bedrijvigheid) van deze toelichting.

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

De nieuwe, in pandig gesplitste woonboerderij volgt exact de buitenste contouren van de bestaande woonboerderij. Ook in de planregels is gewaarborgd dat de herbouw plaatsvindt op de, voor zover aanwezig, bestaande fundamenteën.

Volgens consistent beleid van de gemeente Cranendonck is bij woningsplitsing of het herbouwen op de bestaande fundamenteën nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde.

Het achterste deel van het plangebied was voorheen bestemd ten behoeve van het agrarisch grondgebruik. Voor dit deel is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 213-BBo5-vo-v1, d.d. 27 september 2013) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is al bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

In de grond en het grondwater zijn lichte verontreinigingen met zware metalen aangetroffen. Deze zijn te relateren aan de regionale problematiek. Gezien de aangetroffen gehalten is nader onderzoek niet noodzakelijk. Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met hergebruik van grond, de ondergrond voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling geen directe belemmeringen gelden uit het oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 212-BBo5-wl-v1, d.d. 22 maart 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

De wooneenheden zijn geprojecteerd in het invloedsgebied van de Boschdijk, Boschdijkdwarsstraat en Veestraat. De locatie van de woning is in het buitenstedelijk gebied.

De toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Boschdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe wooneenheden wordt overschreden. Deze overschrijding bedraagt maximaal 3 dB op de voorgevel van de wooneenheden.

Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Voor deze woning dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 51dB.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de nieuwe wooneenheden niet wordt belemmerd vanuit akoestisch oogpunt, mits bij de gemeente Cranendonck een hogere waarde procedure wordt gevolgd voor de nieuwe wooneenheden. De gevelwering van de woningen dienen minimaal 23 dB te bedragen, zodat kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB in verblijfsruimten. Het besluit HGW wordt genomen voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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 plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren.

De onderhavige ontwikkeling omvat de toevoeging van drie wooneenheden en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt.

In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007". Op basis van uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale milieuverkeerskaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020.

Op basis van het rapport "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006" kan worden geconcludeerd dat de in de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven in het achtergrondniveau van de luchtkwaliteit zijn meegenomen. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. De rijksweg A2 loopt over gemeentelijk grondgebied. De invloed van deze weg is meegenomen in de berekeningen. Verder zijn met het model CAR II berekeningen uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. De uitkomst is dat op trottoirniveau voor alle jaren en wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit.

Het initiatief plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke

stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

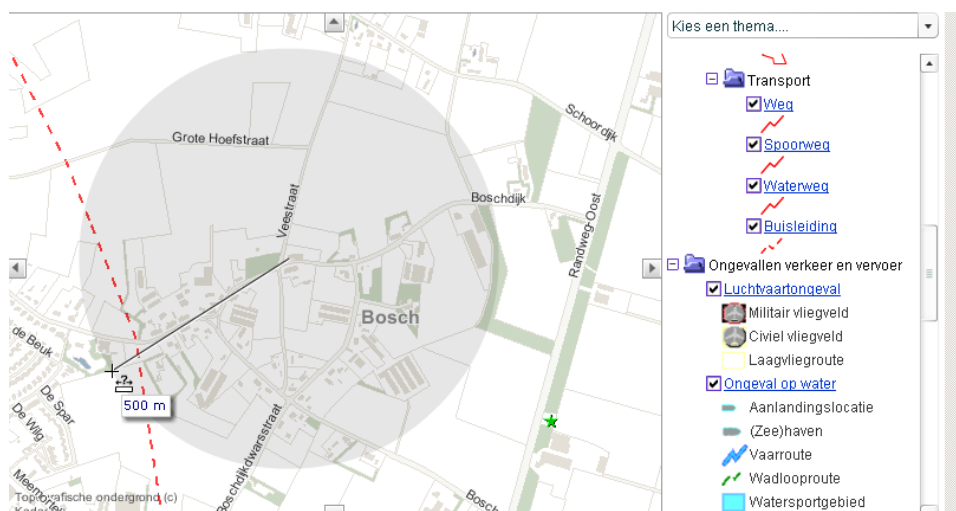
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De risicokaart Noord-Brabant geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Op de risicokaart zijn binnen een straal van 500 meter van de initiatieflocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Wel loopt er een aardgastransportleiding (middendruk) op een afstand van ruim 400 meter van het plangebied. Het plangebied ligt hiermee ruim buiten de beschermingszone van de leiding.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

5.5 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water (met name in perioden van regenval) gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied dat bescherming geniet op basis van de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

Het voorliggend plan voorziet in de herbouw (en inpandige splitsing) van de bestaande woonboerderij op de bestaande fundamenteën. De woonboerderij wordt hierbij niet uitgebreid.

In de bestaande situatie wordt het hemelwater van circa 1/3 van de oppervlakte via een zinken goot op de hogedrukriolering afgevoerd. Het overige deel vloeit af naar de bodem. In de nieuwe situatie zal het afvloeiend hemelwater niet via de riolering worden afgevoerd. Het hemelwater zal ter plaatse in het milieu worden gebracht via infiltratieboxen of middels de bestaande sloten. Gezien de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is het extra van belang dat het grond- en oppervlaktewater niet wordt verontreinigd als gevolg van de ontwikkelingen. Daarom zal bij de uiteindelijke ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Ter waarborging is in de regels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geen activiteiten mogen worden ondernomen die in strijd zijn met de provinciale milieuverordening.

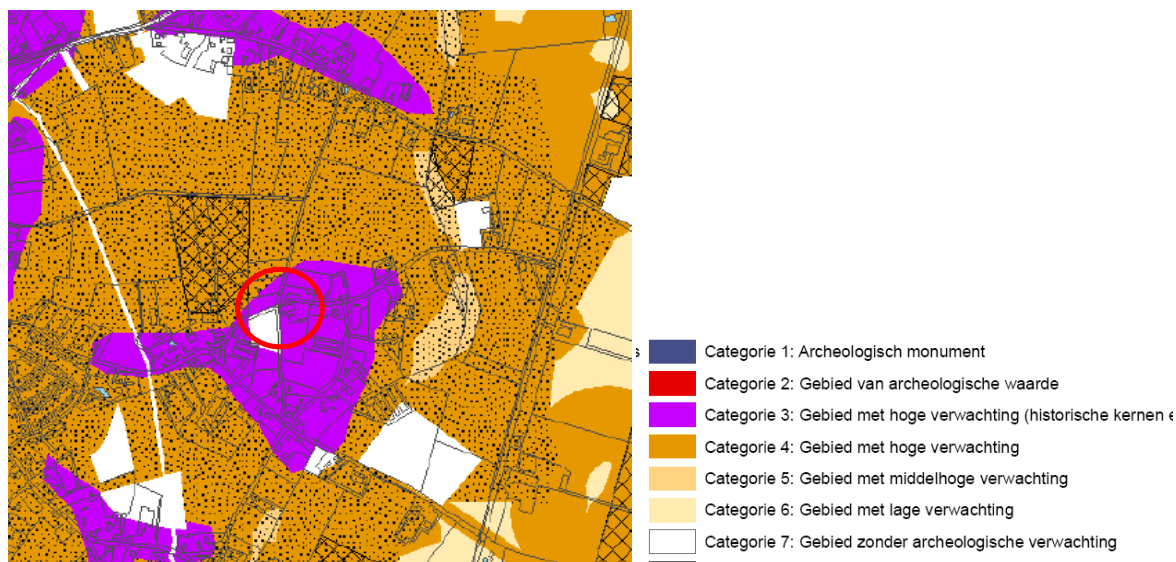
5.6 Archeologie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit, als zichtbare en onzichtbare overblijfselen van de gezamenlijke geschiedenis.

Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde "Gebied 3: gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern". Het gaat dan om de oude en vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is zeer groot. Om die reden is volgens het gemeentelijke beleid een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

Op de locatie is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd die de in de beleidskaart opgenomen archeologische verwachting kan bevestigen of ontkennen.

Het bouwplan

Doel van het landelijke- en gemeentelijke archeologiebeleid is de archeologische waarden in de bodem zo min mogelijk te verstoren en “in situ” (in de bodem) te bewaren. Toekomstige technieken kunnen wellicht meer informatie halen uit de beschikbare sporen. Het bouwplan voorziet in een “archeologie sparende bouwwijze”. De fundering volgt de huidige fundering van het pand en er zal kruipruimteloos gebouwd worden om geen verdere verstoring van de bodem te veroorzaken.

Sloop bestaande gebouw

Slopen van het pand tot het peil zal op de normale wijze gebeuren. Het slopen van de begane grondvloer en de fundering zal uiterst zorgvuldig gebeuren en met klein materieel. Hiermee wordt voorkomen dat de bodem verder verstoord gaat worden. Als gevolg van dit zorgvuldig slopen mag worden aangenomen dat maximaal 0,1 meter onder de fundering- en vloerconstructie geroerd zal worden. Voor wat betreft de vloer zit men nog steeds in de bovenste 0,2 meter van de bodem. Voor wat betreft de fundering zit men dieper dan 0,3 meter maar blijft men onder het maximaal te verstoren oppervlak van 250 m².

Archeologisch sparend bouwen

Zoals al aangegeven wordt met respect omgegaan met de cultuurhistorische waarden van dit gebied. Door archeologisch sparend te bouwen wordt zo min mogelijk van het bodemarchief verstoord. De nieuwe buitengevel van het gebouw volgt precies de bestaande fundering. De nieuwe fundering heeft een breedte van circa 0,7 meter en ligt op een diepte van 0,8 meter ten opzichte van het nieuwe peil van de woning. Ten plaatse van de buitencontour van het bestaande gebouw en ter plaatse van de woningscheidende muren wordt fundering aangelegd. Rekening houdend met de ontgravingbreedte van 1,0 meter zal in totaal 237,25 m² bodem worden verstoord. Hiervan is al 110,5 m² verstoord door de bestaande fundering. De bestaande opkamer komt terug in het plan. Het betreft hier ook een bestaande verstoring.

Zoals al aangegeven mag verwacht worden dat bij zorgvuldig slopen maximaal 0,1 meter bodem onder de begane grondvloer wordt verstoord. Deze laag zal worden verwijderd om plaats te maken voor een drukvaste isolatieplaat die onder de constructieve begane grondvloer komt. Verstoring van het archeologisch bodemarchief wordt hiermee voorkomen.

Kabel en leidingen komen te lopen in de stroken langs de fundering. Hiermee wordt extra verstoring van het bodemarchief voorkomen.

Conclusie Archeologie

Door de dubbelbestemming “Waarde Archeologie” op te nemen wordt voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling maar ook eventuele toekomstige ontwikkelingen het behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem veiliggesteld.

Door te kiezen voor een voor archeologie sparende sloop- en bouwwijze, blijft de totale bodemverstoring onder de 250 m². Hierdoor is aanvullend archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling zal daarom de dubbelbestemming “Waarde Archeologie” worden opgenomen. Voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling maar ook eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn het behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem veiliggesteld.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn de onderstaande (niet agrarische) bedrijven gelegen.

Adres	Bedrijvigheid	VNG afstand	Werkelijke afstand
Bosch 51	Installatiebedrijf	30m	195m
Boschdijk 14	Loonbedrijf	50m	360m
Boschdijkdwarsstraat 14	Buitenopslag bouwmaterialen	50m	300m

Uit het bovenstaand overzicht kan geconcludeerd worden dat in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd zijn met een hindercontour die het plangebied overlapt.

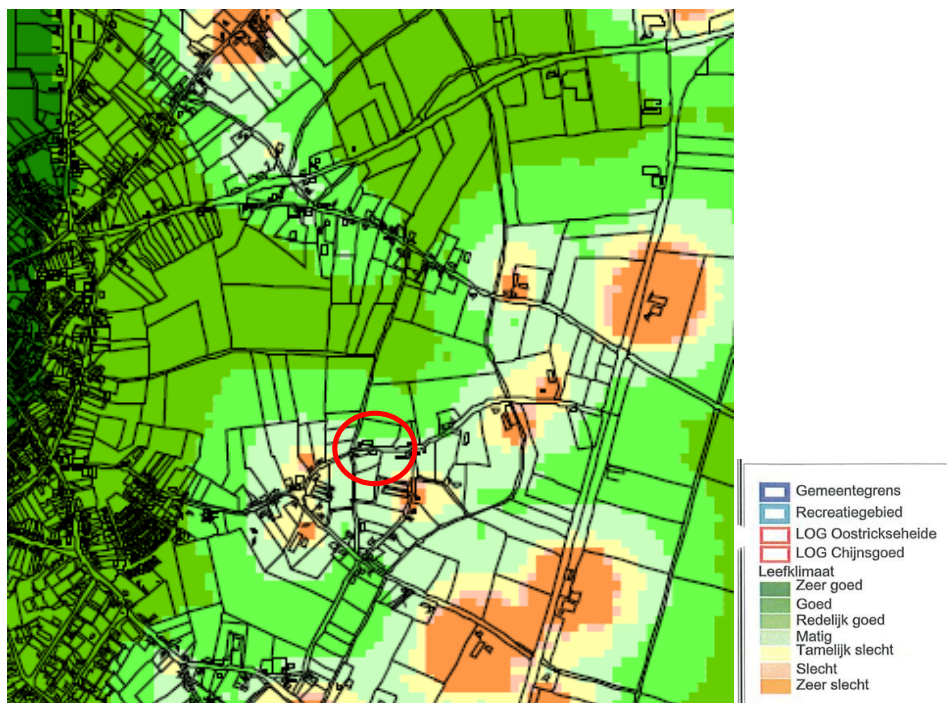
5.8 Geurhinder

In de directe omgeving zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen.

Adres	Afstand nieuwe woning	Woning dichterbij
Bosch 29a	170m	Ja
Bosch 62	270m	Ja
Boschdijk 2	120m	Ja
Boschdijkdwarsstraat 16	205	Ja

In alle gevallen zijn reeds woningen op een kortere afstand van de omliggende veehouderijen gesitueerd dan de nieuwe wooneenheden. De woningen die het dichtste bij de veehouderijen staan, zijn maatgevend voor de voorgrondbelasting die de veehouderijen mogen produceren. De nieuwe woningen staan op grotere afstand en schaden de belangen van de veehouderijen daardoor niet.

Uit de kaart behorende bij de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck (vastgesteld 15 april 2008) blijkt dat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd is. Er is sprake van een redelijk goed tot matig leefklimaat.



Kaart Verordening Geurhinder en Veehouderij

6 Bestemmingsplan

6.1 Plandelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van de bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Herziening Buitengebied” (bestemming ‘Wonen’ en dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’).

Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:
Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.
- Bouwregels:
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.
- Afwijken van de bouwregels:
Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.
- Specifieke gebruiksregels:
Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.
- Afwijken van de gebruiksregels:
Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Wonen (artikel 3):

De voor 'Wonen' aangewezen grond zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid. De toegestane lichte bedrijvigheid is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Om de voorgestane splitsing mogelijk te maken zijn op de verbeelding de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'aaneengebouwd' opgenomen. Herbouw van de (planologisch) bestaande woningen is enkel toegestaan indien dit plaatsvindt op de bestaande fundamenteën, in de (voormalige) voorgevelrooilijn en de bouwwijze niet afwijkt van de oorspronkelijke woningen.

Om de aanwezige waarden, ook na de voorgestane herbouw, te waarborgen is gewerkt met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Rechtstreekse uitbreiding van het hoofdgebouw of het oprichten van aan- en uitbouwen bij de woningen is op basis van de regels niet mogelijk.

Middels een voorwaardelijke verplichting is gewaarborgd dat de landschappelijke inpassing voorafgaand aan de ingebruikneming van de woningen moet zijn aangelegd en in de toekomst in stand gehouden moet worden.

Tot slot zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor een kleinschalig kampeerterrein, een afhankelijke woonruimte (mantelzorg) en de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen.

Waarde – Archeologie (Artikel 4)

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Bij rechte mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 100 m²; bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend – zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels – worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht.

In de overige gevallen mag enkel, conform de primaire bestemming, worden gebouwd indien voldoende vast is komen te staan dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Algemene aanduidingsregels (artikel 6):

In dit artikel wordt een beschrijving gegeven van de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen deze zone mogen de gronden niet worden gebruikt in strijd met de provinciale milieuverordening voor wat betreft het onderdeel grondwaterbeschermingsgebied.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7):

Hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en wethouders ex artikel 2.1 sub c Wabo kunnen afwijken van de regels. In dit geval is een bevoegdheid opgenomen voor gebouwen van openbaar nut, bed & breakfast en informatieborden.

Algemene procedureregels (artikel 8):

Hierin wordt de procedure gevolgd moet worden in geval van toepassing van de nadere eisen regeling.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 9):

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 10):

Dit artikel geeft de titel van het bestemmingsplan aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de hoofdbestemming 'Wonen' gekregen met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie'. Voorts is opgenomen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Het bouwvlak ligt strak om de oorspronkelijke langgevelboerderij om een directe uitbreiding van het hoofdgebouw of het oprichten van aan- en uitbouwen bij de woning tegen te gaan. Ter plaatse van de oorspronkelijk langgevelboerderij zijn de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden', 'aaneengebouwd' en 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van drie extra woningen mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap de Dommel
- Provincie Noord-Brabant
- Buurtbeheer Budel

Van Buurtbeheer Budel is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen. Hieruit mag geconcludeerd worden dat deze overlegpartner kan instemmen met voorliggend plan.

Het Waterschap de Dommel geeft in haar reactie aan dat het verhard oppervlak naar aanleiding van onderhavige ontwikkeling niet toeneemt. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen hoeft daarom geen waterbergingscompensatie te worden gerealiseerd. Verzocht wordt om in de waterparagraaf meer concreet aan te geven hoe met het afstromende hemelwater wordt omgegaan. Verder het verzoek om in de regels op te nemen dat de gronden eveneens zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze opmerking is verwerkt in hoofdstuk 5.5 van de toelichting. De bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 van de regels is aangevuld met 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

De provincie Noord-Brabant merkt in haar reactie van 22 november 2012 het volgende op. Gelet op de doeleindenomschrijving in planartikel 3.1 zet de gemeente in op behoud en/of herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van een beeldbepalend pand. Planartikel 3.3.3 maakt vervolgens herbouw (onder voorwaarden) mogelijk waarbij een afweging van de cultuurhistorische waarden ontbreekt. De provincie is hierdoor van mening dat de cultuurhistorische waarden onvoldoende worden gerespecteerd. De directie adviseert daarom om een passende aanduiding op te nemen en de herbouwmogelijkheid mede te koppelen aan criteria ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Naar aanleiding van deze reactie is op de verbeelding de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' opgenomen. Voorts is in artikel 3.3.3 van de regels bepaald dat ter plaatse van de betreffende aanduiding bij een mogelijke herbouw geen onevenredige afbreuk mag worden toegebracht aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

In juli 2013 in het gewijzigde voorontwerpbestemmingsplan wederom besproken met de provincie Noord-Brabant. De provincie geeft in haar reactie aan dat de verantwoording/onderbouwing akkoord is. Er wordt voldoende gemotiveerd waarom de gemeente van mening is dat er sprake is van het behoud/herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden en waarom de splitsing in meerdere wooneenheden in dit specifieke geval verantwoord is.

De provincie merkt op dat wel duidelijk moet zijn dat de waarden ook na de herbouw worden behouden en uitgesloten is dat deze woningen vervolgens weer herbouwd kunnen worden als afzonderlijke woningen. Verder vraagt de provincie om nog eens goed naar de landschappelijke inpassing te kijken. Wellicht is meer inpassing mogelijk.

Ter plaatse van de (oorspronkelijke) woning is op de verbeelding de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. In artikel 3.3.3 van de planregels is geregeld dat bij een eventuele herbouw geen afzonderlijke woning gerealiseerd kunnen worden en dat de gemeentelijke monumentencommissie altijd moeten beoordelen of geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Voorts is een bouwvlak opgenomen overeenkomstig de contouren van het bestaande hoofdgebouw. Dit om een directe uitbreiding van het hoofdgebouw te voorkomen.

De landschappelijke inpassing is verder uitgewerkt met de aanleg van een natuurlijke poel. Deze poel wordt aangelegd via een natuurlijk verlopend talud dat aan de achterzijde van de poel, tussen poel en watergang, overgaat in een wal die beplant wordt met een bosplantsoen. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3 van de toelichting. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd middels de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.2 van de regels en middels een bepaling in de anterieure overeenkomst.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 3 april 2014 tot en met 14 mei 2014 ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Vaststelling bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is op 30 september 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck. Het vaststellingsbesluit en het bijbehorende raadsvoorstel zijn opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Bijlage 1

Constructiebeoordeling

Bijlage 2

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek

Bijlage 4

Vaststellingsbesluit en raadsvoorstel