

Wijzigingsplan (vastgesteld)

Driebokstraat 8 te Budel

Moederplan bp Buitengebied (2009)

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPBG3034.VAS1

Fase: vastgesteld

Versie: -

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2 Bestaande situatie	5
3 Nieuwe situatie.....	8
3.1 Herbouw en splitsing.....	8
3.2 Parkeren	10
3.3 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	10
4 Toetsing wijzigingsregels	12
5 Provinciaal beleid.....	14
5.1 Rijksbeleid	14
5.2 Provinciaal beleid.....	14
5.3 Gemeentelijk beleid.....	17
6 Milieu en archeologie	19
6.1 Bodem.....	19
6.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	19
6.3 Luchtkwaliteit	19
6.4 Externe veiligheid	20
6.5 Water	21
6.6 Archeologie	21
6.7 Hinderlijke bedrijvigheid.....	23
6.8 Geurhinder	23
7 Juridische aspecten.....	25
7.1 Algemeen.....	25
7.2 Toelichting op regels.....	25
7.3 Toelichting op verbeelding	27
8 Uitvoerbaarheid.....	28
8.1 Economische uitvoerbaarheid.....	28
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Bijlagen.....	30
I Beschikking provincie zinkassensanering	30
II Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	32
III Vaststellingsbesluit Wijzigingsplan	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 15 augustus 2011 is door de initiatiefnemer van voorliggend plan een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de herbouw en splitsing in 2 wooneenheden van de bestaande woonboerderij aan de Driebokstraat 8 te Budel.

Bij principebesluit van 24 januari 2012 heeft het college van de gemeente Cranendonck aangegeven om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het verzoek middels het opstarten van de benodigde procedure.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel Driebokstraat 8 en ligt in het buitengebied ten westen van de kern Budel. Dit gebied behoort tot de bebouwingsconcentratie Cranendoncklaan – Toom – Asbroekweg – Driebokstraat.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 683.



Ligging plangebied in de omgeving

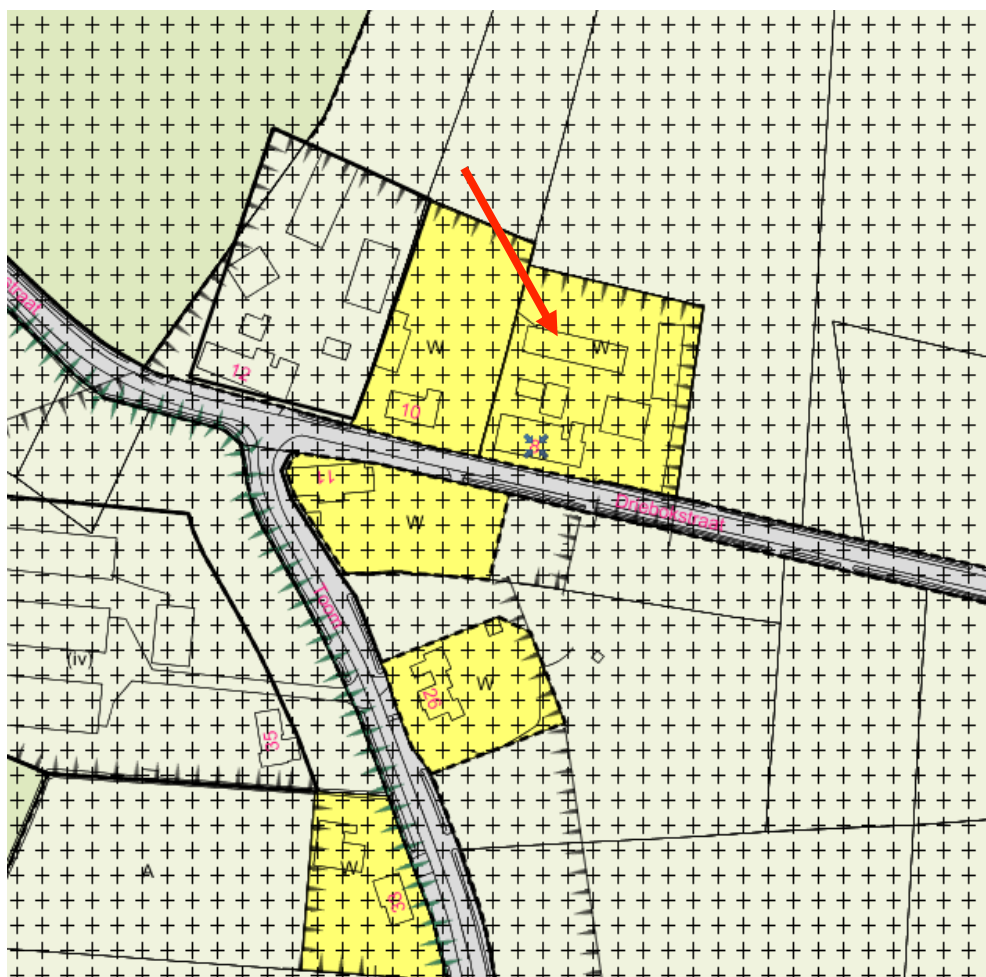
1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Het perceel Driebokstraat 8 heeft hierin de bestemming ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Verder is het perceel voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’ en ‘overig – bebouwingsconcentratie’.

Ingevolge de planregels is per aangeduid bestemmingsvlak één woning toegestaan. De toevoeging van een extra woning door middel van woningsplitsing is in beginsel in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Artikel 20.8.1 van het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits aan de wijzigingsregels wordt voldaan. De betreffende regels komen aan de orde in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”

2 Bestaande situatie

De bestaande woonboerderij op het perceel Driebokstraat 8 betreft een zogenaamde langgevelboerderij. Een woonboerderij wordt in het bestemmingsplan omschreven als 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 bouwkenmerken van de oude Brabantse boerderijtypes waarbij de totale bouwmassa is opgedeeld in een woon- en stalgedeelte.

Het woongedeelte van de woonboerderij heeft een oppervlakte van circa 99 m². Het stalgedeelte heeft een oppervlakte van circa 231 m².



Huidige boerderijwoning



Verder bevinden zich op het perceel nog een 5-tal voormalige, sterk verouderde agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 700 m².



Situatietekening bestaande toestand

De woonboerderij verkeert zowel technisch als visueel in slechte staat (o.a. houtwormen in het gehele houtwerk). Daarbij is de authenticiteit van het pand aangetast door diverse verbouwingen. Hieronder volgt een beknopt historisch overzicht van de, in de loop der jaren, uitgevoerde ingrepen.

Jaartal	Ingrep
1910	Oprichten woonboerderij
1960	Aanbouw achterzijde t.b.v. keuken
Vroege jaren 70	Grondige interne en externe verbouwing. Waarvan meest uit het oog springend de wijziging van de raampartij van het woondeel en het wijzigen van de gevelopeningen in het staldeel.
Late jaren 70	Wit schilderen voor- en zijgevel woonboerderij

Door de hiervoor omschreven ingrepen zijn diverse authentieke details in de loop der jaren verdwenen. Zoals de oorspronkelijke detaillering in de vorm van gevelafwerking, metselpatronen, luiken en roedeverdeling in de vensters.



Oorspronkelijk boerderij

Het beeld ter plekke wordt mede gekenmerkt door de aanwezigheid van karakteristieke bomen. Op het aangrenzend perceel staat een eeuwenoude wintereik welke met de kruin tot aan het stalgedeelte van de onderhavige woonboerderij reikt. In verband met de zinkassenvervuiling in het profiel van de weg, heeft onlangs een sanering plaatsgevonden. Hierbij is de karakteristieke linde aan de voorzijde (zie bovenstaande afbeelding) noodgedwongen gekapt.



Voorzijde



Achterzijde



Voormalige bedrijfsgebouwen



3 Nieuwe situatie

3.1 Herbouw en splitsing

De cultuurhistorische belevingswaarde van de woonboerderij wordt, naast het historisch bouw materiaal, voornamelijk gecreëerd door de externe hoofdstructuren van het pand (woon- en staldeel), de situering op het perceel en de situering ten opzichte van de weg Driebokstraat.

Het voorliggend initiatief voorziet in de herbouw en splitsing van de bestaande woonboerderij. De buitenste contouren van de bestaande langgevelboerderij worden hierbij exact gevolgd en de goot- en bouwhoogte blijven gelijk aan de bestaande situatie.

De nieuwe, gesplitste woonboerderij zal meer in overeenstemming worden gebracht met het beeld van de oorspronkelijke woonboerderij middels het terugbrengen van de authentieke details die in de loop der jaren verloren zijn gegaan. Het metselwerk van de voorgevel en rechtergevel wordt weer zichtbaar (niet geschilderd), voor de gevelopeningen in de voorgevel worden luiken geplaatst en de vensters worden weer voorzien van een roedeverdeling. De niet passende aanbouw uit de jaren zestig niet komt niet meer terug.

De wooneenheid aan de rechterzijde heeft een oppervlakte van circa 125 m² en een inhoud van circa 642 m³. Op dit deel van het perceel wordt tevens een vrijstaand bijgebouw opgericht met een oppervlakte van 72 m². De wooneenheid aan de linkerzijde heeft een oppervlakte van circa 182 m² (incl. carport en overkapping) en een inhoud van circa 823 m³.

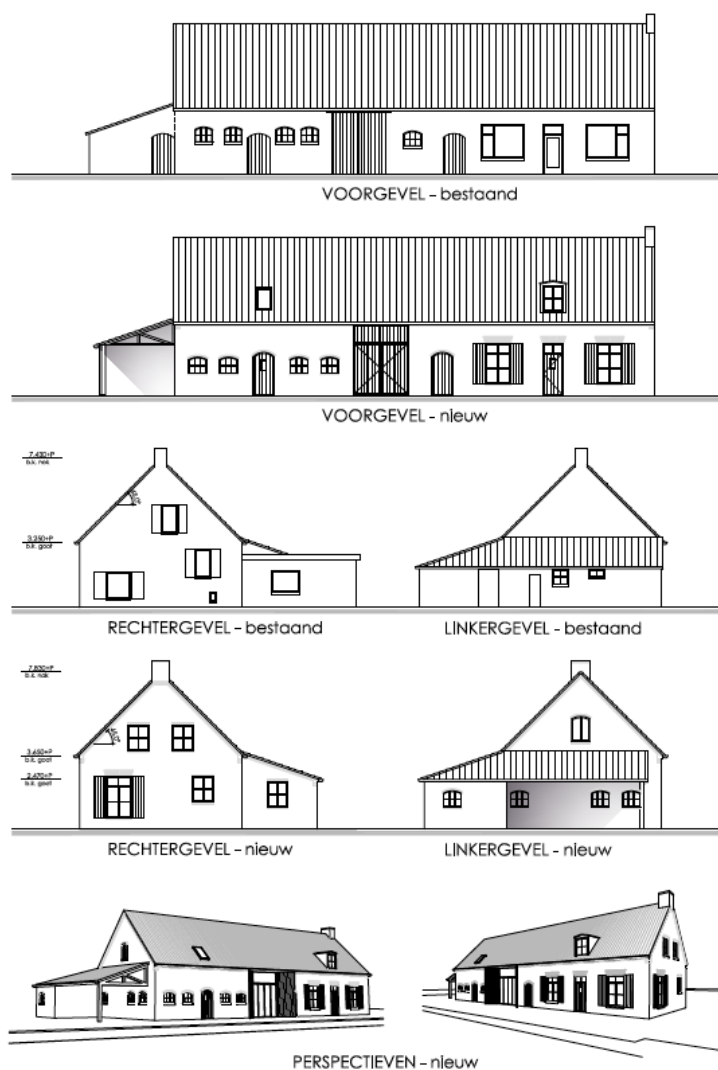
De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (vrijstaand) met een totale oppervlakte van circa 700 m² zijn, ten behoeve van het voorliggend initiatief, reeds volledig gesloopt.



Situatietekening nieuwe toestand

De gemeentelijke welstands- en monumentencommissie heeft op 7 mei 2013 ingestemd met het schetsontwerp van Vanlier Bouwadvies (werknummer VB1213-B01b) onder de voorwaarden dat:

1. de ruiten van de zeslichters allemaal eenzelfde verhouding krijgen;
2. het kozijn van de stalpoort wordt teruggeplaatst en in een donkere kleur wordt uitgevoerd;
3. zwaar kozijnhout wordt toegepast;
4. het metselwerk in verband wordt gemetseld;
5. een vlakke pan net als bestaand wordt toegepast;
6. de bestaande dakranddetailleringen worden overgenomen;
7. de goten in zink worden uitgevoerd;
8. een cementplint als bestaand wordt toegepast;
9. de monsters van de toe te passen materialen tijdig worden aangeleverd.



Bij besluit van 8 oktober 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het advies van de welstands- en monumentencommissie over te nemen en ingestemd met de voorgestelde sloop, herbouw en splitsing van de woonboerderij aan de Driebokstraat 8 te Budel zolang deze visueel nagenoeg overeenkomt met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering. Voor wat betreft de eerdere genoemde voorwaarden van de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie wordt opgemerkt dat het juridisch gezien niet mogelijk is om middels de planregels directe eisen te stellen aan de architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik van de nieuwe woonboerderij.

Echter, in de planregels zijn voorwaarden gesteld aan de herbouw van de woonboerderij. Zo is bepaald dat de 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 mag worden toegebracht aan de aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden. Aangaande het laatste aspect moet in het omgevingsvergunningstraject wederom advies worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie. Middels deze regels wordt voorkomen dat de inpandig gesplitste woonboerderij in de toekomst vervangen gaat worden door 2 vrijstaande woningen of door een exemplaar welke afbreuk doet aan aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2 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. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De daadwerkelijke aanleg van deze parkeerplaatsen is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.3 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat. Uit de ruimtelijke analyse in de "Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck" blijkt dat een verdere verdichting van het lint niet wenselijk is. Dat zou de relatie met het buitengebied en het karakter van het lint te veel aantasten. De doorzichten naar het landschap en het open akkercomplex moeten vrij blijven van bebouwing.

Het perceel maakt van oudsher deel uit van het gehucht de Driebok, waar een aantal boerderijen zodanig geconcentreerd waren dat er een gehucht is ontstaan. Door het slopen van de voormalige agrarische bebouwing (700 m²) is ter plekke een flinke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. De sloop is afgerond in januari 2014. Hierdoor is er op het perceel openheid ontstaan naar het achtergelegen landschap en naar de oude waardevolle eikenbomen op het aangrenzende perceel (driebokstraat 10). Van oudsher komen in het gebied solitaire loofbomen voor. De fruitbomen, welke vanouds bij de boerderij hebben gestaan, zijn in de loop der jaren door de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de voormalige zinkassenvervuiling allemaal verdwenen.

Aan de voorzijde van het perceel zal een nieuwe fruitboomgaard worden gerealiseerd. Deze vormt zo een natuurlijke overgang van de woonboerderij naar het achterliggende open gebied. Door het planten van hoogstamfruitbomen (o.a. appels, peren, walnoten, pruimen) wordt nauw aangesloten bij de cultuurhistorie van deze plek. De fruitboomgaard wordt ingekaderd door een beukenhaag, die een groene overgang vormt naar het aangrenzende weiland. Door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing ontstaat aan de achterzijde van de woonboerderij een perceel van circa 3.000m² wat ingericht moet worden. Om de openheid te bewaren en aan te sluiten op de oude functie van de boerderij, wordt het perceel grotendeels ingericht als weiland. In het weiland worden een aantal grote loofbomen (>15 m) geplaatst zoals die in het verleden ook aanwezig waren (o.a. Zomereik, Linde, Beuk, Kastanje of Esdoorn). Aan de westzijde van het perceel worden geen nieuwe bomen geplaatst gezien de reeds aanwezige monumentale Wintereik en Kastanje. Ter beeldvorming 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.



Beplantingsplan Driebokstraat 8 te Budel

4 Toetsing wijzigingsregels

In artikel 20.8.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de bevoegdheid geeft het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan.

De in dit artikel opgenomen wijzigingsregels zijn als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied".*
- b. De bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw.*
- c. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot.*
- d. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast.*
- e. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd.*
- f. Woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen.*
- g. Bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst.*
- h. De splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio.*
- i. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.*
- j. De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning.*
- k. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan.*
- l. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.*
- m. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.*
- n. Er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening.*

Ad a.

Het onderhavige perceel is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied.

Ad b.

De bestaande woning betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning met een in de bouwmassa opgenomen voormalige bedrijfsruimte die samen een geïntegreerde eenheid vormen; het woon- en bedrijfsgedeelte zijn aan elkaar verbonden.

Ad c.

De huidige woonboerderij heeft een totale oppervlakte van circa 330 m². In de nieuwe situatie hebben de wooneenheden een gezamenlijke oppervlakte van circa 307 m². De geringe afname ontstaat door het vervallen van de afwijkende jaren-60 aanbouw.

Ad d.

De naar de straat gekeerde zijde van de toekomstige woning is vrijwel identiek aan de bestaande woning. De nieuwe bebouwing wordt meer in overeenstemming gebracht met de oorspronkelijke woonboerderij. 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. De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal eveneens door de welstand/monumentencommissie getoetst worden.

Ad e.

De nieuwe woning volgt exact de buitenste contouren van de bestaande fundamenteën.

Ad f.

De onderhavige woning, Driebokstraat 8, is opgenomen in de bedoelde bijlage (beeldbepalend pand).

Ad g.

De woonboerderij wordt gesplitst in twee woningen.

Ad h.

In het Regionaal Woningbouwprogramma, met als kwantitatieve kader de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, zijn voor de gemeente Cranendonck 716 woningen (2010-2022) gereserveerd. De extra woning kan binnen dit woningbouwcontingent worden gerealiseerd.

Ad i.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 6.7 en 6.8 van deze toelichting.

Ad j.

De bepaling is overgenomen in de bouwregels van voorliggend wijzigingsplan.

Ad k.

De aanwezig voormalige bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van circa 700m² wordt volledig gesloopt. Vooralsnog is het oprichten van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen niet aan de orde.

Ad l.

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 volledig perceel is reeds bestemd tot 'Wonen'. Er is derhalve geen sprake van een functiewijziging.

Ad m.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 6.2 (Geluidhinder wegverkeerslawaaï) van deze toelichting.

Ad n.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 6.7 en 6.8 van deze toelichting.

5 Provinciaal beleid

5.1 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.

Het voorliggend initiatief past binnen het gedachtegoed van zuinig ruimtegebruik. De extra woning wordt immers gerealiseerd binnen het bestaand bouwvolume.

5.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

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.

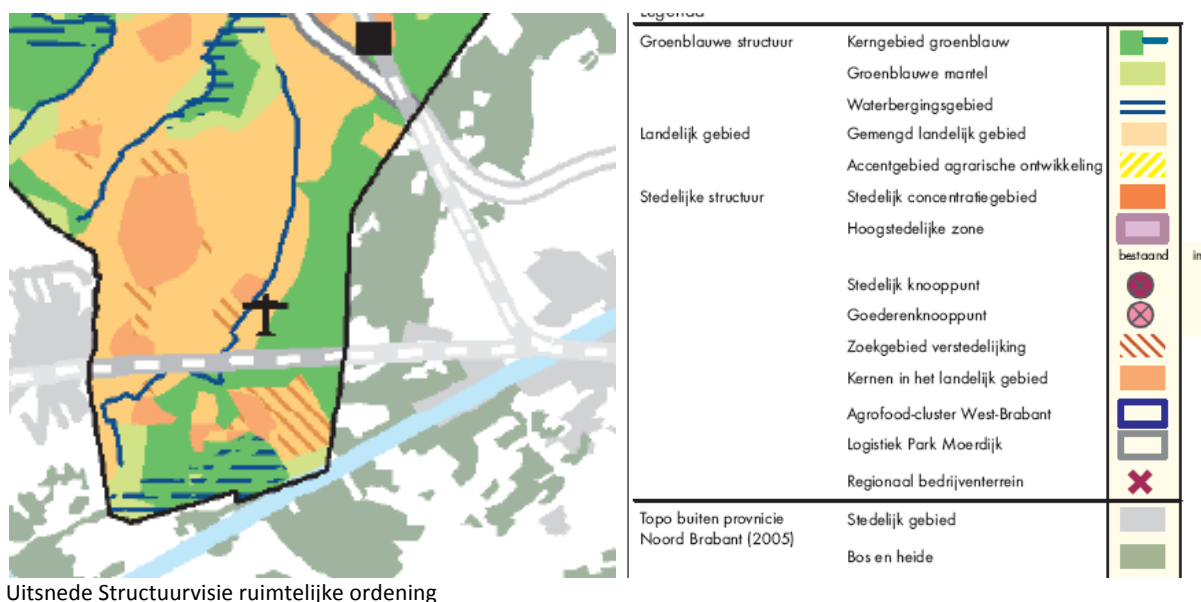
Budel is op de structurenkaart aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. De provincie vindt het belangrijk dat deze gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De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

Budel 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.

Voorliggend initiatief betreft een functie welke aanvaardbaar is binnen het 'gemengd landelijk gebied'. De woning wordt gerealiseerd binnen een vrijkomende locatie in de vorm van het voormalig staldeel van het boerderijgebouw.



Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.

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 van het landschap

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 3 van de verordening biedt de grondslag voor deze kwaliteitsregeling. De provincie heeft er voor gekozen om niet dwingend en gedetailleerd aan gemeenten voor te schrijven hoe ze moeten handelen. De gemeente dient in de toelichting bij het bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze de beoogde landschapsverbetering is verzekerd.

Om onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is in artikel 3.2, lid 3 van de verordening aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing.

Aan de achterzijde van het perceel Driebokstraat 8 zijn in de bestaande situatie voormalige, verspreid gelegen bedrijfsgebouwen gesitueerd met een gezamenlijke oppervlakte van circa 700 m². Deze bebouwing verkeert, evenals de huidige woonboerderij, zowel technisch als visueel in slechte staat. Door de sloop van deze bedrijfsbebouwing is ter plekke een enorme kwaliteitswinst behaald. Er ontstaat een substantiële toename van het doorzicht naar het landschap en het open akkercomplex hetgeen aansluit bij het wensbeeld zoals omschreven in de gemeentelijke "Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck".

Om deze openheid te bewaren zal het perceel grotendeels ingericht worden als weiland. In het weiland worden een 8-tal hoogstamfruitbomen geplant als natuurlijk overgang naar het open akkercomplex. De fruitbomen die vanouds bij de boerderij hebben gestaan zijn in de loop der jaren verdwenen. Met deze aanplant wordt teruggegrepen naar de cultuurhistorie van deze locatie. Een meer intensieve aanplant is niet wenselijk gezien de wens (visie bebouwingsconcentraties) om het doorzicht naar achterliggende landschap en open akkercomplex te benadrukken.

Voor verdere beeldvorming van de bestaande en de te slopen bebouwing en de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 (beschrijving ouden en nieuwe situatie) van deze toelichting.

De voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is rechtstreeks gekoppeld aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Deze kwaliteitsverbetering is aantoonbaar, fysiek uitvoerbaar en voldoende gewaarborgd middels de planregels en een privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente acht de hiervoor omschreven kwaliteitsverbetering voldoende. Een aanvullende financiële bijdrage in het landschapsfonds derhalve niet noodzakelijk.

Woningsplitsing

Het onderhavige perceel is op basis van de structurenkaart van de Verordening Ruimte 2014 gelegen in het gemengd landelijk gebied. In artikel 7.8 van de verordening staat aangegeven dat toevoeging van woningen binnen deze structuur in beginsel niet is toegestaan. Echter, middels artikel 7.8 lid 3 is in een uitzondering op de basisregel voorzien, te weten de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) in meerdere woonfuncties.

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 Driebokstraat 8 is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ en is middels bijlage 2 van de bijbehorende planregels aangemerkt als een beeldbepalend en cultuurhistorisch waardevol pand. Daarbij zijn woonboerderijen volgens de gemeente Cranendonck per definitie cultuurhistorisch waardevol voor de omgeving.

De huidige woonboerderij verkeert zowel technisch als visueel in slechte staat (o.a. houtwormen in het gehele houtwerk). Daarbij is de authenticiteit van het pand aangetast door diverse verbouwingen.

De nieuwe, gesplitste woonboerderij zal meer in overeenstemming worden gebracht met het beeld van de oorspronkelijke woonboerderij middels het terugbrengen van de authentieke details die in de loop der jaren verloren zijn gegaan. Het metselwerk van de voorgevel en rechtergevel wordt weer zichtbaar (niet geschilderd), voor de gevelopeningen in de voorgevel worden luiken geplaatst en de vensters worden weer voorzien van een roedeverdeling. De niet passende aanbouw uit de jaren zestig niet komt niet meer terug.

Bij besluit van 24 januari 2013 heeft de gemeente Cranendonck, onder voorwaarden, ingestemd met de sloop, herbouw en splitsing van de woonboerderij onder voorbehoud van een door de gemeentelijke monumentencommissie geaccordeerd bouwplan. Op 7 mei 2013 heeft de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie, onder voorwaarden, ingestemd met schetsontwerp van Vanlier Bouwadvies, werknummer VB1213-B01b, d.d. 18 september 2012. Bij besluit van 8 oktober 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het advies van de gecombineerd welstand- en monumentencommissie over te nemen.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend splitsingsinitiatief het belang van het behoud van de voor het buitengebied waardevolle bebouwing is gediend.

Voor verdere beeldvorming wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 (beschrijving oude en nieuwe situatie) van deze toelichting.

5.3 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
- 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.

Woonvisie 2012-2022

De gemeente Cranendonck heeft in november 2012 de Woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

De Woonvisie geeft de volgende beleidsdoelen:

1. behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. een goed vestigings- en leefomgeving voor de categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. kwaliteit en duurzaamheid is uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. iedere kern behoudt haar eigen karakter.

Bij het opstellen van het bijbehorende woningbouwprogramma 2012-2022 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. stimuleren van sociale cohesie door gemêleerd woningaanbod;
2. voldoende aanbod voor starters, gezinnen eengezinshuishoudens en ouderen;
3. stimuleren van eigen woningbezit en particulier initiatief;
4. grote kernen bieden ruimte voor groei;
5. in de kleine(re) kernen vindt afronding van de kernen plaats, binnen de al bekende mogelijkheden en plannen, voor zover ze een toegevoegde waarde hebben voor de betreffende kern. Daarnaast is er ruimte voor particulier initiatief;
6. levensloopbestendigheid van nieuwbouw en transformatieplannen is uitgangspunt. Slimme initiatieven in relatie met WMO en duurzaamheid hebben voorrang bij de uitbreidingsplannen Budel-Noord en de Neerlanden;

7. ruimte voor het ombouwen van winkelpanden naar woonhuizen;
8. bouwplannen hebben een landelijke, groene en kwalitatief hoge, uitstraling;

In de Woonvisie woningbouwprogramma 2012 -2022 zijn voor particuliere plannen 80 eenheden gereserveerd. De toevoeging van één woning past binnen het nog beschikbare contingent. Voorliggend plan behoort tot de categorie 'particulier initiatief' en past derhalve prima bij het kader van de woonvisie.

Beleid woningsplitsing

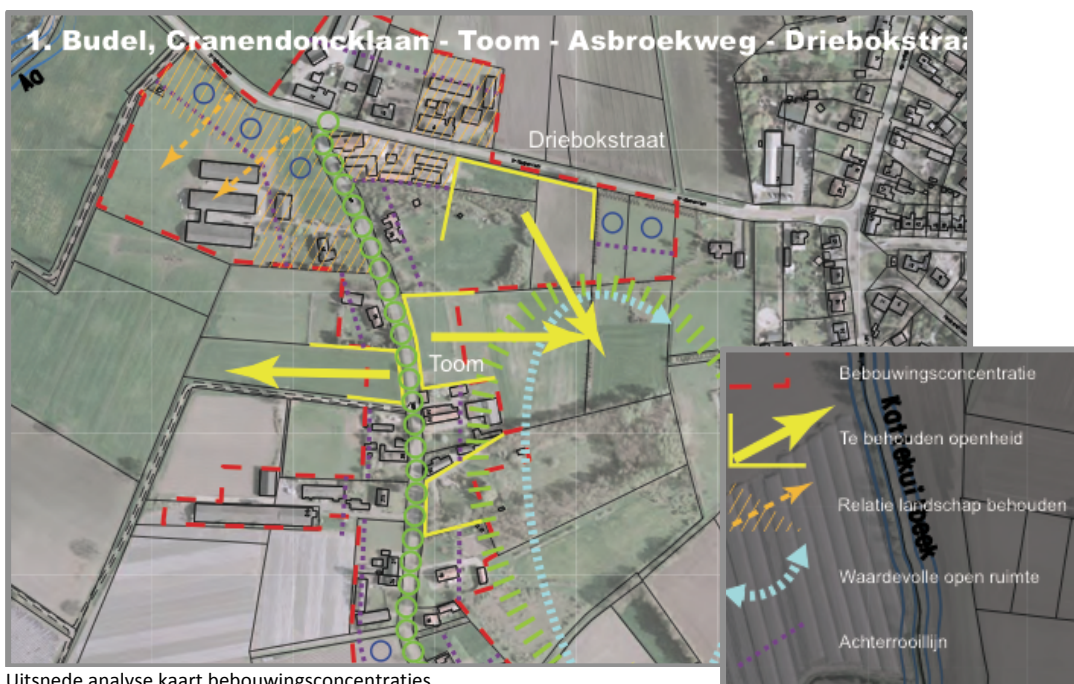
Het gemeentelijk beleid aangaande de woningsplitsing van woonboerderijen is als wijzigingsbevoegdheid verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 (Toets wijzigingsregels) van deze toelichting.

Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck

Het doel van deze visie is een helder ruimtelijk kader te creëren voor de mogelijkheid tot de oprichting van nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen in het buitengebied binnen aangeduide bebouwingsconcentraties, waarmee tevens een bijdrage geleverd kan worden aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Alhoewel dit gemeentelijk beleidsdocument in beginsel niet relevant is, het voorliggend initiatief voorziet immers niet in een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling, geeft de ruimtelijke analyse wel een goed inzicht in de opbouw, structuur en kwaliteiten van het gebied. Dit kan voorts als leidraad dienen voor de verplichte kwaliteitsverbetering op grond van de VR2014.

De onderhavige locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat'. Uit de ruimtelijke analyse van deze bebouwingsconcentratie blijkt dat een verdere verdichting van het bebouwingslint niet wenselijk is. Dat zou de relatie met het buitengebied en het karakter van het lint te veel aantasten. De doorzichten naar het landschap en het open akkercomplex moeten vrij blijven van bebouwing.

Er is geen sprake van een verdere verdichting van het bebouwingslint aangezien de extra woning binnen het bestaand bebouwingsvolume wordt gerealiseerd. Gezien de sloop van circa 700 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen worden de doorzichten naar het achterliggende landschap verstrekt.



Uitsnede analyse kaart bebouwingsconcentraties

6 Milieu en archeologie

6.1 Bodem

Het volledige perceel heeft ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds de bestemming 'Wonen'. De nieuwe bouwmassa volgt exact de buitenste contouren van de bestaande woonboerderij. 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.

Ter plekke heeft in het kader van het zinkassensaneringsproject van Actief Bodembeheer de Kempen een bodemsanering plaatsgevonden. De sanering is uitgevoerd op 31 augustus 2012, met een aanvullende ontgraving op 10 oktober 2012. De grondverontreiniging is verwijderd waarbij is voldaan aan de bodemgebruikswaarde "wonen met siertuin". Uit de beschikking van de Provincie Noord-Brabant (zie bijlage 1) blijkt dat er geen verdere gebruiksbeperkingen noodzakelijk zijn. Naar aanleiding van de sanering is de BUS-melding in de kadastrale registratie verwijderd.

6.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 213-BDr8-w1-v1, d.d. 3 juli 2013) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

In verband met de toetsing aan de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is het van belang dat de consequenties van het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de relevante wegen inzichtelijk worden gemaakt. In de rapportage zijn de geluidsbelastingen afkomstig van de Toom en de Driebokstraat op de woningen bepaald.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Driebokstraat en de Toom op de woningen niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 48 dB op de voorgevel. Dit betekent dat er geen belemmeringen bestaan uit oogpunt van akoestiek tegen de herbouw en splitsing van de woonboerderij op de locatie.

6.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (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 één woning 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.

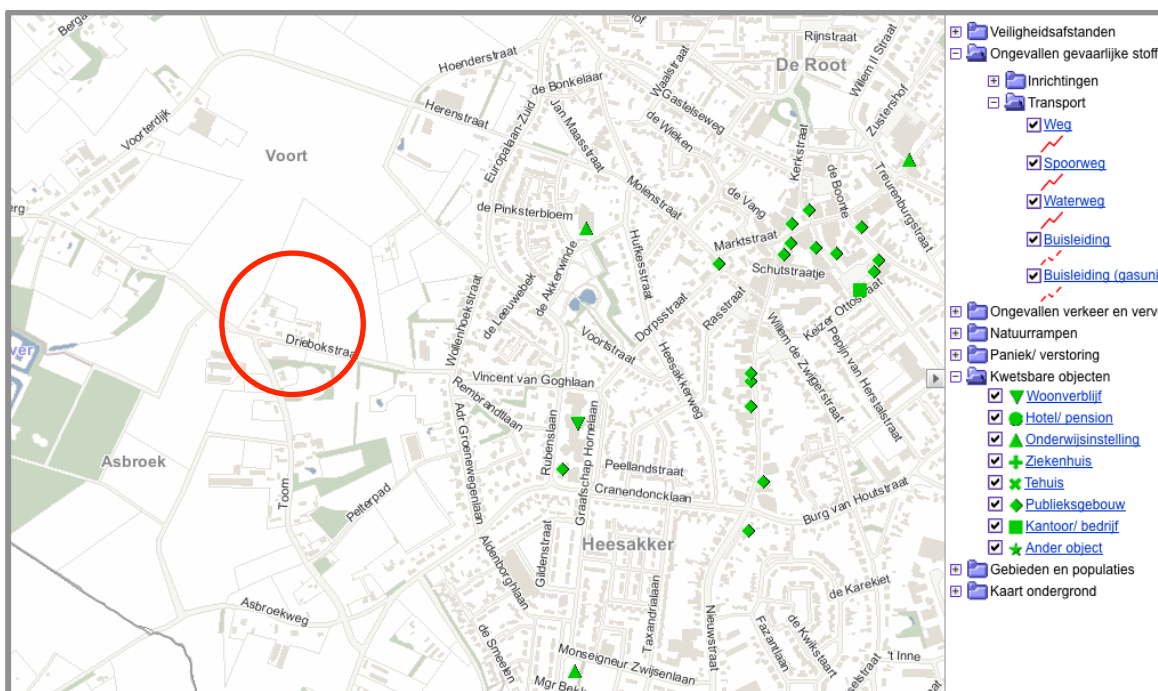
De voorgestane ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

6.4 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 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.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Volgens de gegevens op de risicokaart zijn binnen een straal van <1000 meter van de initiatieflocatie geen risicobronnen gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

6.5 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 voorliggend plan voorziet in de herbouw (en in pandige splitsing) van de bestaande woonboerderij op de bestaande fundamenteën. De woonboerderij wordt hierbij niet uitgebreid. De aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 700 m² worden volledig gesloopt. Dit brengt een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak met zich mee.

In de Driebokstraat ter hoogte van nummer 8 is een drukrioolstelsel gelegen. Een drukrioleringsring is enkel bestemd voor het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater. In de nieuwe situatie worden de waterstromen (afval- en hemelwater) van de bebouwing en eventuele verhardingen gescheiden ingezameld. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. Er is slechts sprake van een geringe toename van afvalwater. Het bestaande stelsel heeft voldoende capaciteit om deze toename te verwerken. Het hemelwater wordt, net als in de bestaande situatie, gespuid op de droge sloot aan de voorzijde van het perceel. Gezien de forse afname (circa 700m²) van de hoeveelheid verhard oppervlak is zowel op basis van het beleid van het Waterschap als op basis van het gemeentelijk waterbeleid geen plicht tot het realiseren van een bergingsvoorziening.

Bij de uiteindelijke ontwikkeling wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

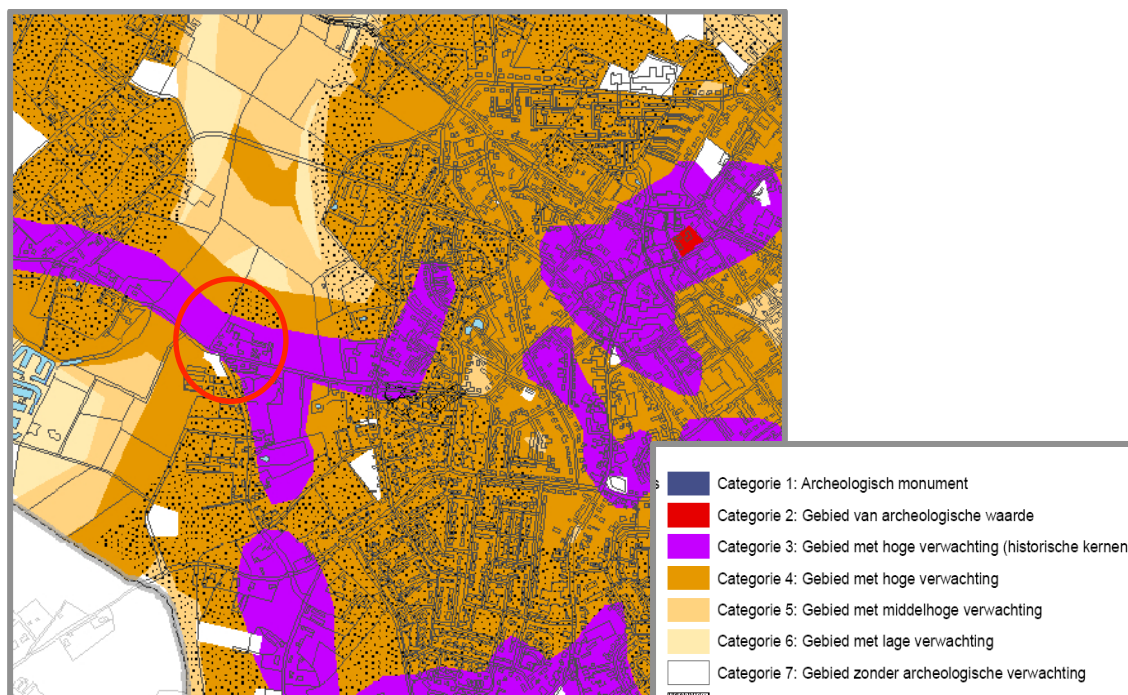
6.6 Archeologie

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. 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 kernen en linten”. Het gaat hier 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 dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250m² en dieper gaan dan 0,30 m – mv.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

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

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. Hierdoor wordt zo min mogelijk van het bodemarchief verstoord.

De nieuwe buitengevel van het gebouw volgt precies de contouren van de bestaande bebouwing. Ter plaatse van de buitencontour van het bestaande gebouw en ter plaatse van de woningscheidende muren wordt vervangende fundering aangelegd. De bodem is hier reeds grotendeels verstoord door de bestaande fundering. Waar mogelijk zal de bestaande fundering worden gebruikt.

Er 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. Verdere 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

Gezien de archeologie sparende sloop- en bouwwijze en de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen van 90m² per woning, blijft de totale bodemverstoring onder de 250 m². Hierdoor is aanvullend archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk.

Om de bescherming van de eventueel aanwezige waardevolle archeologische informatie te waarborgen, wordt het volledig plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Mocht bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning blijken dat de vrijgestelde verstoringsoppervlak en –diepte (250m² resp. >0,30 m –mv) wordt overschreden, dan is nader onderzoek alsnog vereist.

6.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Aan de Driebokstraat 2 is een autobedrijf gevestigd. Dit perceel is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan "Woongebieden Budel" en heeft hierin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Ingevolge de bijbehorende regels is ter plekke bedrijvigheid toegestaan in onder de categorie 1 en 2. Hierbij hoort een maximale richtafstand van 30 meter. De afstand van dit bedrijf tot de gevel van de nieuwe woning bedraagt circa 240 meter en voldoet derhalve ruimschoots aan de geldende richtafstand.

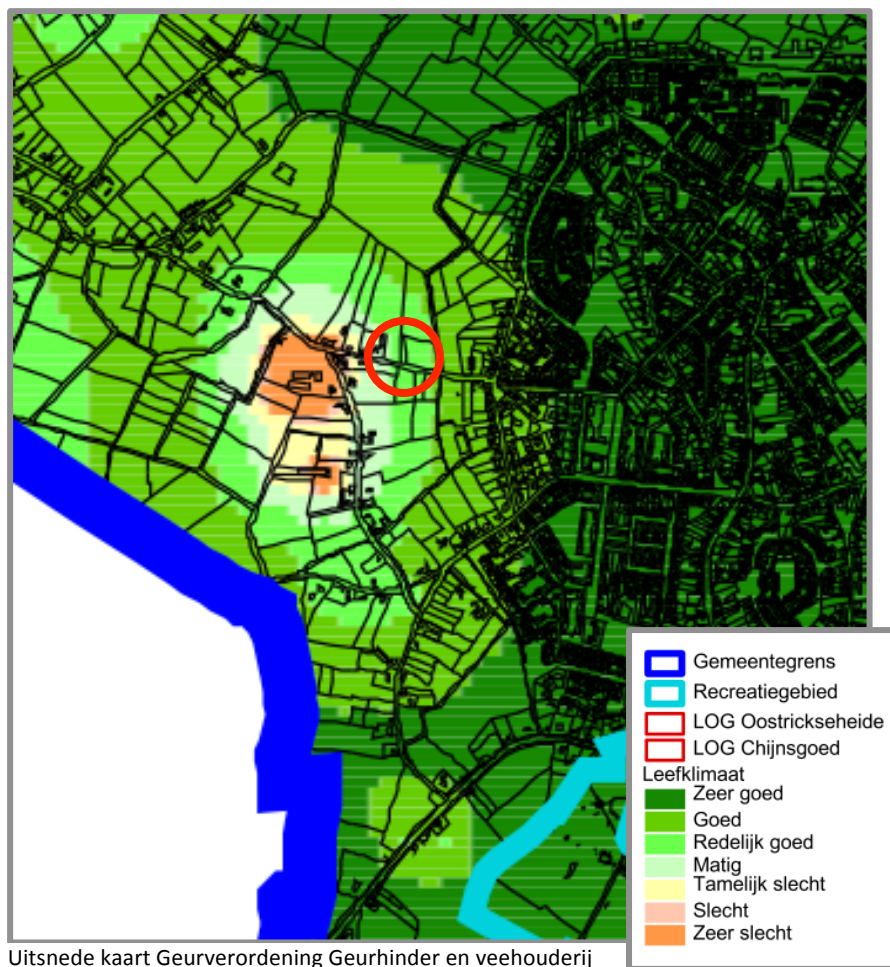
In de directe omgeving zijn verder geen bedrijven gelegen waarvan de milieuzonering invloed heeft op het plangebied.

6.8 Geurhinder

In de nabijheid van het plangebied waren in het recente verleden een drietal intensieve veehouderijen gevestigd (Toom 35, Toom 27a, Toom 27b). Deze bedrijven zijn inmiddels allen gesaneerd en op de betreffende percelen is eveneens woningbouw gerealiseerd.

Bij de vaststelling van de "Geurverordening Geurhinder en Veehouderij" van de gemeente Cranendonck (vastgesteld april 2008) is echter nog rekening gehouden met de invloedsfeer van deze bedrijven. Desalniettemin blijkt uit de kaart behorende bij de geurverordening dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een matig tot redelijk goed leefklimaat. Des te meer zal dat zijn nu de intensieve veehouderijen zijn aan de Toom zijn beëindigd.

Op de locatie Driebokstraat 12 was in het verleden eveneens een agrarisch bedrijf gelegen. De milieuvergunning voor dit bedrijf is in 2001 ingetrokken. Op deze locatie is derhalve geen agrarische inrichting meer aanwezig.



7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan 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.

Dit wijzigingsplan is ingevolge artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgebouwd conform het vigerende moederplan “Buitengebied”.

In de bijgaande plantoelichting is met name de toetsing aan de wijzigingsregels van belang. Tevens is getoetst aan de actuele relevante wet- en regelgeving. Echter, de primaire beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het moederplan.

7.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van de bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Herziening Buitengebied” (bestemming ‘Wonen’ en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’).

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 gronden 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.

Herbouw van de (planologisch) bestaande woning is enkel toegestaan indien dit plaatsvindt op de bestaande fundamenteën, in de (voormalige) voorgevelrooilijn, de bouwwijze niet afwijkt van de oorspronkelijke woning en geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen beeldbepalende en architectonische waarden. Voor wat betreft het laatste wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 4)

De voor 'Waarde – Archeologie 3' 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 250 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 bouw aanvraag.

Algemene bouwregels (artikel 6):

De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. Met de bepalingen "Afwijkende maatvoering" wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2, onbedoeld geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Met de bepalingen "Hydrologisch neutraal ontwikkelen" wordt voorkomen dat een eventuele (toekomstige) uitbreiding van het verhard oppervlak, een hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

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 omschreven die gevolgd moet worden in geval van toepassing van de nadere eisen regeling.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Overgangsregeling (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 wijzigingsplan aan.

7.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Voor wat betreft 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'. Tevens is een aanduiding opgenomen zodat ter plaatse maximaal 2 woningen zijn toegestaan.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente 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 wijzigingsplan maakt de “bouw” van één extra woning mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptwijzigingsplan 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.

De provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 18 augustus 2014 (kenmerk C2153739/3653496) aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap de Dommel verzoekt in haar reactie om in de waterparagraaf aan te geven hoe het afvalwater van de woning wordt gescheiden van het hemelwater en op welke wijze het hemelwater wordt verwerkt. Het gescheiden aanbieden van het hemel- en afvalwater tot aan de perceelsgrens is namelijk niet mogelijk indien er sprake is van een drukriolering. De opmerkingen zijn verwerkt in hoofdstuk 6.5 van deze toelichting. Bij brief van 8 augustus 2014 (kenmerk Z26190/U29312) heeft het Waterschap aangegeven in te stemmen met het plan. Het initiatief voorziet in een afname aan verhard oppervlak en het hemelwater van de woningen wordt afgevoerd naar een wegsloot.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015 ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 3 februari 2015 vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck. Het vaststellingsbesluit is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Bijlagen

I Beschikking provincie zinkassensanering

II Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

III Vaststellingsbesluit Wijzigingsplan