

BESTEMMINGSPLAN
FABRIEKSSTRAAT 100 TE BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK

TOELICHTING

NL.IMRO.1706.BPAIR7005-ONT1

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel	10
1.4	Geldend bestemmingsplan	10
1.5	Leeswijzer	10
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie.....	12
2.2.1	Inleiding	12
2.2.2	Beoogde planologische situatie.....	12
2.2.3	Beoogde beeldkwaliteit	14
2.2.4	Uitbreiding bedrijventerrein	15
2.2.5	Bedrijfsbebouwing	15
2.3	Bedrijfsverzamelgebouwen	17
2.4	Landschappelijke inpassing	19
2.5	Ontsluiting	21
2.6	Parkeren	22
2.7	Vervoersbewegingen	22
3.	TOETS AAN HET RUIMTELIJK BELEID.....	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	25
3.2	Provinciaal beleid	25
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie.....	25
3.2.2	Ladder duurzame verstedelijking.....	26
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	29
3.3	Gemeentelijk beleid	33
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	33
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	34
3.4	Vormvrije MER	35
3.5	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	36
4.	MILIEUASPECTEN	37
4.1	Bodemkwaliteit	37
4.2	Geluidsaspecten.....	38
4.2.1	Wegverkeerslawaaï	38
4.2.2	Industrielawaai	38
4.3	Luchtkwaliteit.....	39
4.3.1	Wet milieubeheer.....	39
4.3.2	Besluit gevoelige bestemmingen	40
4.4	Agrarische bedrijvigheid	40

4.4.1	Inleiding	40
4.4.2	Activiteitenbesluit.....	41
4.4.3	Wet geurhinder en veehouderij	41
4.4.4	Gemeentelijke geurverordening.....	42
4.4.5	Veehouderijen in omgeving.....	42
4.4.6	Voorgrondbelasting.....	43
4.4.7	Achtergrondbelasting.....	43
4.4.8	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven.....	44
4.4.9	Geitenhouderijen	44
4.4.10	Gewasbeschermingsmiddelen	45
4.5	Niet-agrarische bedrijven	45
4.6	Externe veiligheid	46
4.6.1	Inleiding	46
4.6.2	Bedrijven.....	46
4.6.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	47
4.6.4	Hoogspanningsleidingen.....	47
4.7	Natuur en ecologie	47
4.7.1	Inleiding	47
4.7.2	Gebiedsbescherming.....	48
4.7.3	Soortenbescherming.....	48
4.8	Waterhuishouding.....	49
4.8.1	Inleiding	49
4.8.2	Relevant beleid.....	49
4.8.3	Waterparagraaf	55
4.8.4	Hemelwaterafvoer en infiltratie	56
4.8.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	57
4.8.6	Archeologie	58
4.8.7	Archeologische waarden binnen het plangebied	58
4.8.8	Cultuurhistorie	60
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	61
5.1	Inleiding.....	61
5.2	Algemene toelichting verbeelding	61
5.3	Algemene toelichting regels.....	61
5.3.1	Inleiding	61
5.3.2	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	61
5.3.3	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	61
5.3.4	Hoofdstuk 3: Algemene regels	62
5.3.5	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.....	62
5.4	Toelichting bestemmingen	62
5.4.1	Bedrijventerrein	62
5.4.2	Groen.....	62
6.	UITVOERBAARHEID	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.2.1	Wettelijke vereisten.....	63
6.2.2	Omgevingsdialoog.....	63

7.	PROCEDURE.....	64
7.1	Inspraakprocedure.....	64
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	64
7.3	Zienswijzen	64

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Kavelpaspoort
2. Mer aanmeldnotitie
3. Bodemonderzoek
4. Archeologisch onderzoek
5. Stikstof onderzoek
6. Flora en fauna onderzoek
7. Akoestisch onderzoek
8. Omgevingsdialoog
9. Beeldkwaliteitsplan Airpark
10. Bedrijvenprogrammering subregio A2 gemeenten
11. Nota vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door ABC-Hekwerk Brabant BV is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Fabrieksstraat 100 te Budel'. ABC-Hekwerk Brabant BV is voornemens de locatie Fabrieksstraat 100 en de achtergelegen grond te herontwikkelen en toe te voegen aan het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' te Budel. Het plangebied is gelegen in het gebied 'verstedelijking afweegbaar' op grond van de interim Omgevingsverordening. De locatie kent thans deels een bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch' en voor het overige deel de bestemming 'Agrarisch' beide met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De locatie aan de Fabrieksstraat 100 en achtergelegen grond wordt in totaal herontwikkeld naar een bedrijfsbestemming. In de nieuwe opzet wordt een bedrijventerrein aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' met een hoogwaardige beeldkwaliteit gerealiseerd. De locatie is immers te beschouwen als zichtlocatie vanaf de Randweg-Zuid.

De beoogde ontwikkeling is in een formeel verzoek voorgelegd aan de gemeenteraad en op 14 december 2021 door de raad geaccordeerd. Tussen partijen is een anterieure overeenkomst getekend waarbij afspraken zijn gemaakt over de planvorming en het kostenverhaal.

De herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar een bedrijventerrein wordt derhalve een bestemmingsplanprocedure voor herziening van het bestemmingsplan doorlopen. Derhalve is het bestemmingsplan 'Fabrieksstraat 100 te Budel' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Fabrieksstraat 100 te Budel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostkant van de kern Budel grenzend aan het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat'. Het plangebied aan Fabrieksstraat 100 bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente: Budel, sectie L, nummers 716, 1324 en 1325. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied. De percelen zijn groen gearceerd. Het plangebied kent een omvang van 15.639 m². Het plangebied bestaat momenteel uit de bedrijfslocatie van ABC-hekwerken met de bijbehorende bedrijfswoning en een achterliggend weiland. Het weiland wordt in de huidige situatie voor een deel gebruikt voor de buitenopslag van ABC-hekwerken. Het overige deel wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren.



Figuur 1: Kadastraal overzicht planlocatie

Het plangebied wordt ontsloten aan de Fabrieksstraat aan de oostzijde en de Schutshoevestraat aan de noordzijde. De bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn gelegen op enige afstand van de Fabrieksstraat en worden via een eigen inrit ontsloten. De noordoostzijde en de westzijde van het plangebied is in gebruik voor het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren (o.a. paarden, geiten, ezels en ganzen). De huidige bebouwing (de bedrijfswoning en bijgebouwen en een bedrijfsloods) staan geconcentreerd aan de zuidzijde van het perceel. Aansluitend aan de zuidwestzijde is een buitenopslag gerealiseerd. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

Navolgende foto's geven een indicatie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Zicht op de bedrijfslocatie vanuit de voorzijde en zicht op de weide achter de bedrijfsactiviteiten met de buitenopslag

Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen.

Kadastrale informatie			Grootte		
<i>Gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Nummer</i>	<i>Hectare</i>	<i>Are</i>	<i>Centiare</i>
Budel	L	1324		53	99
Budel	L	1325	-	19	80
Budel	L	716	-	82	60
Totaal			1	56	39

Figuur 4: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan de Fabrieksstraat 100 te Budel en de achtergelegen grond tot doel. De bestemming 'Bedrijf – niet agrarisch' en voor het overige deel de bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar een bestemming 'Bedrijventerrein'. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt thans het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 december 2009. Het plangebied is gedeeltelijk bestemd als 'Bedrijf – Niet-agrarisch' en de achtergelegen gronden als 'Agrarisch'. Op de achtergelegen grond bevindt zich de buitenopslag van het bedrijf. De gemeente is hiervan op de hoogte. De initiatiefnemer voert ter plaatse een constructiebedrijf dat voorziet in het leveren en plaatsen van hekwerken. Beoogd wordt het plangebied in zijn geheel te betrekken bij het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' en de bestemming van het plangebied in zijn geheel te wijzigen in 'Bedrijventerrein'.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Fabrieksstraat 100, ten zuidoosten van de kern Budel in de gemeente Cranendonck. De gemeente Cranendonck is een landelijke gemeente in het oosten van Brabant. De gemeente is gelegen ten zuiden van het stedelijke gebied van Eindhoven-Helmond en ten noorden van de gemeente Weert. De A2 loopt door de gemeente Cranendonck en is de belangrijkste verbindingsweg naar de omliggende gemeenten via de Randweg Oost en de Randweg-Zuid is het plangebied verbonden met de A2.

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Fabrieksstraat en de Schutshoevestraat. De Fabrieksstraat grenst, nabij het plangebied, aan de Randweg-Zuid en ligt daarmee direct ontsloten op deze belangrijke verbindingsweg. Het plangebied biedt thans gedeeltelijk plaats aan het bestaande bedrijf van initiatiefnemers. Voor het overige is het plangebied in gebruik als grasland (weide voor het hobbymatig houden van dieren).

Op het plangebied is een loods en een bedrijfswoning met bijgebouwen aanwezig. Tevens kent het plangebied een ruime buitenopslag die voor een deel in de agrarische bestemming is gelegen. De gemeente is bekend met deze buitenopslag. In totaal zijn op het plangebied 310 m² bedrijfsgebouwen met een buitenopslag met een oppervlakte van 2.300 m² en een bedrijfswoning (110 m²) met 130 m² bijgebouwen aanwezig. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten met als doel de locatie te herontwikkelen tot een bedrijventerrein.



Figuur 5: Foto plangebied vanaf de Randweg-Zuid met het huidige bedrijf aan de rechterzijde en het belendende bedrijf op het bedrijventerrein aan de linkerkzijde

Het plangebied is gelegen direct aangrenzend aan het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' aan de zuid- en oostzijde en aan het agrarische gebied aan de noord- en westzijde. Ten noorden van het plangebied is een lokale ontsluitingsweg (Schutshoevestraat) gelegen. Op figuur 5 is duidelijk het verschil te zien tussen de bedrijfsmatige bebouwing op het bedrijventerrein en de veel landelijkere

bebouwing op het plangebied. Het omzetten van het plangebied naar een bedrijventerrein geeft een veel eenduidiger beeld qua bebouwing en terrein indeling en biedt ook kansen voor ondernemers om zich te vestigen op dit bedrijventerrein. De Schutshoevestraat wordt hiermee een duidelijke afgrenzing van het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat'. De bebouwing van het plangebied kan dan ook eenduidig aansluiten bij de bebouwing van het aangrenzende bedrijventerrein. Met de omzetting van het plangebied naar bedrijventerrein en een duidelijke landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke- en functionele relatie met de omgeving duurzaam verbeterd. Vanwege de zichtlocatie vanuit de Randweg-Zuid zal de beeldkwaliteit van de bebouwing hoogwaardig dienen te zijn.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

Het plangebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het Bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op de aangrenzende grond aan de zuidzijde is het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' gelegen. Initiatiefnemers wensen het bedrijventerrein uit te breiden en hun eigen gronden met de bestemming 'Bedrijf – Niet-agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch' bij het bedrijventerrein te betrekken. Hiervoor hebben zij een principeverzoek ingediend bij de gemeente Cranendonck. Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck het formele verzoek behandeld en onder voorwaarden ingestemd met het verzoek. In deze paragraaf wordt de beoogde planologische situatie weergegeven.

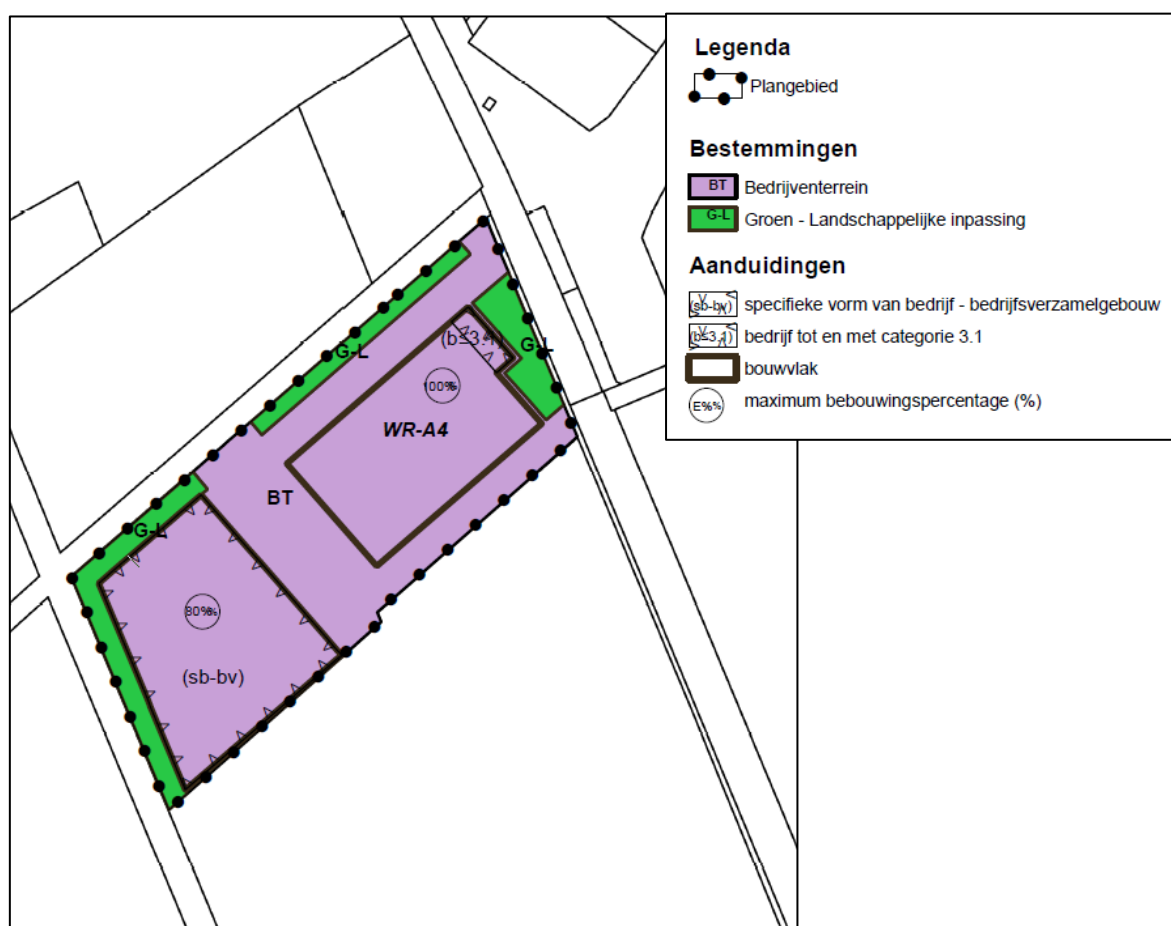
2.2.2 Beoogde planologische situatie

Beoogd wordt het plangebied her te bestemmen als 'Bedrijventerrein' en het plangebied te betrekken bij het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat'. Het plangebied kan verkaveld worden ten behoeve van de vestiging van maximaal vier bedrijven passend in milieucategorie 2 en 3.1 en/of 3.2, waaronder maximaal twee bedrijfsverzamelgebouwen. De bedrijven, die zich willen vestigen in het bedrijfsverzamelgebouw, huren of kopen een gedeelte van de opstal van het bedrijfsverzamelgebouw. Verkoop van de individuele bedrijfsruimtes inclusief de ondergrond ter plaatse van het bedrijfsverzamelgebouw behoort niet tot de mogelijkheden. Kantoorfuncties zijn alleen maar als ondergeschikte functie toegestaan voor ter plaatse gevestigde bedrijven. Dit betekent dat zelfstandig gevestigde kantoorfuncties op de gehele bedrijfsbestemming niet zijn toegestaan. Het bedrijf van de initiatiefnemers (ABC-Hekwerken) zal onderdeel uit gaan maken van het nieuwe bedrijventerrein. Het bestaande bedrijf wordt ten behoeve hiervan volledig heringericht passend in de nieuwe bedrijfsopzet. De bestaande bedrijfswoning, de bestaande bedrijfsbebouwing, de bestaande opslagstellingen en de bestaande erfverharding worden hiervoor volledig gesaneerd. Het bestaande bedrijf wordt op een van de te ontwikkelen bedrijfskavels heropgericht.

De individuele bedrijfskavels kennen een grootte tussen de 2.500 m² tot 5.000 m² in lijn met het huidige bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat'. Het bedrijfsverzamelgebouw of de beide bedrijfsverzamelgebouwen wijken hiervan af en kennen een kleinere oppervlakte. De kavels aan de oostzijde worden daarbij ontsloten via de Schutshoevestraat en de Fabrieksstraat. De bedrijfsverzamelbebouwing aan de achterzijde (westzijde) worden middels een interne ontsluitingsweg ontsloten op de Schutshoevestraat die aansluit op de Randweg-Zuid.

Voor de beeldkwaliteit en de bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de aangrenzende bedrijfsbestemmingen waarvoor het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Airpark' van toepassing is. Op deze wijze wordt een passende, ruimtelijk en functioneel logische afronding van het bedrijventerrein ter plaatse gerealiseerd. In de navolgende figuur wordt de beoogde planologische situatie weergegeven.

Een gedeelte van de gronden aan de noord-, west- en oostzijde wordt herbestemd naar 'Groen-Landschappelijke inpassing' ten behoeve van een landschappelijke inpassing gecombineerd met waterberging aan de buitenzijde van het bedrijventerrein. De landschappelijke inpassing aan de noord- en westzijde vormt de afscheiding van het bedrijventerrein naar het buitengebied en dient daarom voldoende breed en voldoende robuust te zijn. Hierbij wordt uitgegaan van een breedte van 8 meter en gedeeltelijk van een breedte van 6 meter. De landschappelijke inpassing wordt aan de zijde van de Schutshoevestraat doorsneden door een interne ontsluitingsweg. Binnen de landschappelijke inpassing wordt tevens een gedeelte van de waterberging gerealiseerd. Onderstaand is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie.

De bedrijfsverzamel-bebouwing wordt specifiek bestemd en is op de verbeelding met de aanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen. Omdat er meerdere bedrijven in één pand zijn gevestigd gelden voor een bedrijfsverzamelgebouw dan ook specifieke regels.

2.2.3 Beoogde beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit zal aansluiten bij de beeldkwaliteit van het bestaande bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat te Budel' en het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat Herziening 2016'. Het hiervoor te hanteren beeldkwaliteitsplan is het bestaande beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Airpark' van juli 2006.

Aanvullend op dit beeldkwaliteitsplan zal aandacht besteed worden aan de beeldkwaliteit van de bebouwing op de overgang naar het landelijke gebied. Het nieuwe bedrijfsgedeelte vormt zowel in noordelijke richting als in westelijke richting een afronding van het bedrijventerrein en daarmee een overgang naar het landelijke gebied. De gevels gericht op het landelijke gebied dienen op een juiste wijze vormgegeven te worden bijvoorbeeld met een groene gevelbekleding, verticale tuin of een andere passende vorm van bebouwing. Een goede landschappelijke inpassing is eveneens een mogelijkheid. Het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Airpark' van juli 2006 is voor de beoogde uitbreiding dan ook overeenkomstig van toepassing. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de regels toegevoegd. In de bestemmingsplan regels zijn aanvullende bepalingen opgenomen voor de afwerking van de naar het landelijk gebied gekeerde bebouwing. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat conform de regels van het beeldkwaliteitsplan en conform het kavelpaspoort moet worden gebouwd.

2.2.3.1 Brainport-principles

Alle gemeentes in de regio Zuidoost-Brabant hebben de 'Brainport-principles' vastgesteld als kwaliteitseisen voor nieuwe werklocaties in Zuidoost-Brabant. De Brainport Principles vormen de leidraad om de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant verder te verbeteren. Onderstaand zijn de Brainport-principles weergegeven.

1. *Passende beeldkwaliteit – we stellen eisen aan de kwaliteit van bedrijfsvastgoed. Uiteraard zijn er verschillen tussen binnenstedelijke bedrijventerreinen (hoge kwaliteitseisen) en functionele bedrijventerreinen (minder hoge kwaliteitseisen). Voor het bedrijventerrein is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. De te realiseren bedrijfspanden worden aan dit BKP getoetst. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat conform de regels van het beeldkwaliteitsplan moet worden gebouwd.*
2. *Duurzame werklocaties – werklocaties in SGE lopen voorop op thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaatadaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de OV-potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties. In de regels is bepaald dat voldaan dient te worden aan de Brainport-principles.*
3. *Georganiseerde werklocaties – bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een BIZ. In de regels is bepaald dat voldaan dient te worden aan de Brainport-principles.*
4. *Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu – nieuwe locaties bieden ruimte voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren. Uiteraard zijn er verschillen tussen typen terreinen. Binnenstedelijke werklocaties vragen een ander voorzieningenniveau dan een grootschalig functioneel terrein. Er zijn uiteraard uitzonderingen, denk aan clustering van logistieke bedrijven of thematische terreinen. In de regels is bepaald dat voldaan dient te worden aan de Brainport-principles.*

5. *Invloed voor bedrijventerreinen worden vraaggericht ontwikkeld. We sluiten dus zo goed mogelijk aan bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod worden structureel gemonitord. Er is geen sprake van kwantitatief en kwalitatief overaanbod. De eindgebruiker is bij de gronduitgifte al goed in beeld.* In de regels is bepaald dat voldaan dient te worden aan de Brainport-principles.
6. *Benutting regionale schaalniveau – werklocaties kunnen een lokaal tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben. Een regionaal bedrijventerrein in een gemeente kan daarom ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.*

In de regels is bepaald dat voldaan dient te worden aan de Brainport-principles.

2.2.3.2 Kavelpaspoort

Aanvullend op het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Airpark' is een 'kavelpaspoort Fabrieksstraat 100 Budel' uitgewerkt door 'Architectenburo Zijn'. Het Kavelpaspoort geeft een nadere specificering van de beeldkwaliteit voor het plangebied. In het kavelpaspoort is op basis van de specifieke ligging, in het verlengde van de Randweg-Zuid, een specifieke beeldkwaliteit voor het plangebied uitgewerkt. In dit kavelpaspoort zijn de stedenbouwkundige aspecten die naar voren komen in het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Airpark' als basis genomen. Het kavelpaspoort is als bijlage bij de regels gevoegd.

2.2.4 Uitbreiding bedrijventerrein

Het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' zal uitgebreid worden met de gronden van initiatiefnemers. Dit betekent dat het bedrijventerrein vergroot wordt met 15.639 m². Dit is inclusief het gedeelte van het plangebied dat thans reeds de bestemming 'Bedrijf – Niet-agrarisch' kent (7.379 m²). De bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat te Budel' en 'Bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat Herziening 2016' zijn van overeenkomstige toepassing. Daar waar afgeweken wordt van deze regels is dit expliciet in de regels van onderhavig bestemmingsplan aangegeven. Specifiek geldt dit voor de naar het buitengebied gekeerde bebouwing. Voor deze bebouwing geldt dat ze ingepast moeten worden in het landschap van het buitengebied door bijvoorbeeld een groene gevelbekleding, verticale tuin of een andere passende bouwwijze waardoor een meer geleidelijke overgang naar het buitengebied ontstaat. Een groene opgaande landschappelijke beplanting van voldoende breedte (8 meter aan de westzijde en 6 meter aan de oostzijde) biedt hiervoor ook een oplossing. Op het bedrijventerrein zullen maximaal 4 bedrijfskavels (2 bedrijfsgebouwen aan de voorzijde met bijbehorend kantoor en de maximaal 2 bedrijfsverzamelgebouwen) worden gesitueerd.

2.2.5 Bedrijfsbebouwing

De voorzijde van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein vraagt om een specifieke representatieve invulling. De voorzijde is gelegen in het verlengde van de Randweg-Zuid (zichtlocatie) en vormt dan ook de aankondiging van dit bedrijventerrein. De voorzijde maakt onderdeel uit van de representatieve zone zoals genoemd in het gemeentelijke 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Airpark' (juli 2006). Deze specifieke ligging vraagt om een kwalitatief hoogwaardige invulling. Aan de voorzijde worden onder meer de kantoren van de beide bedrijven vormgegeven. De hoogwaardige invulling aan de voorzijde wordt onderstreept door een vijverpartij aan de voorzijde. Deze vijverpartij met laagblijvende beplanting onderstreept het kwalitatieve hoogwaardige ontwerp en de bijzondere ligging van dit gebouw. Parkeren aan de voorzijde wordt hierdoor voorkomen.

Door *Architectenburo Zijn* is een voorlopig ontwerp van deze hoogwaardige invulling vormgegeven. Onderstaand is de invulling van deze representatieve zone gezien vanaf de Randweg-Zuid weergegeven.



Figuur 7: vooraanzicht bedrijfsgebouwen vanaf de Randweg-Zuid



Figuur 8: vooraanzicht van de bedrijfsgebouwen met waterberging vanaf de noordoostelijke ingang

ONTWERP



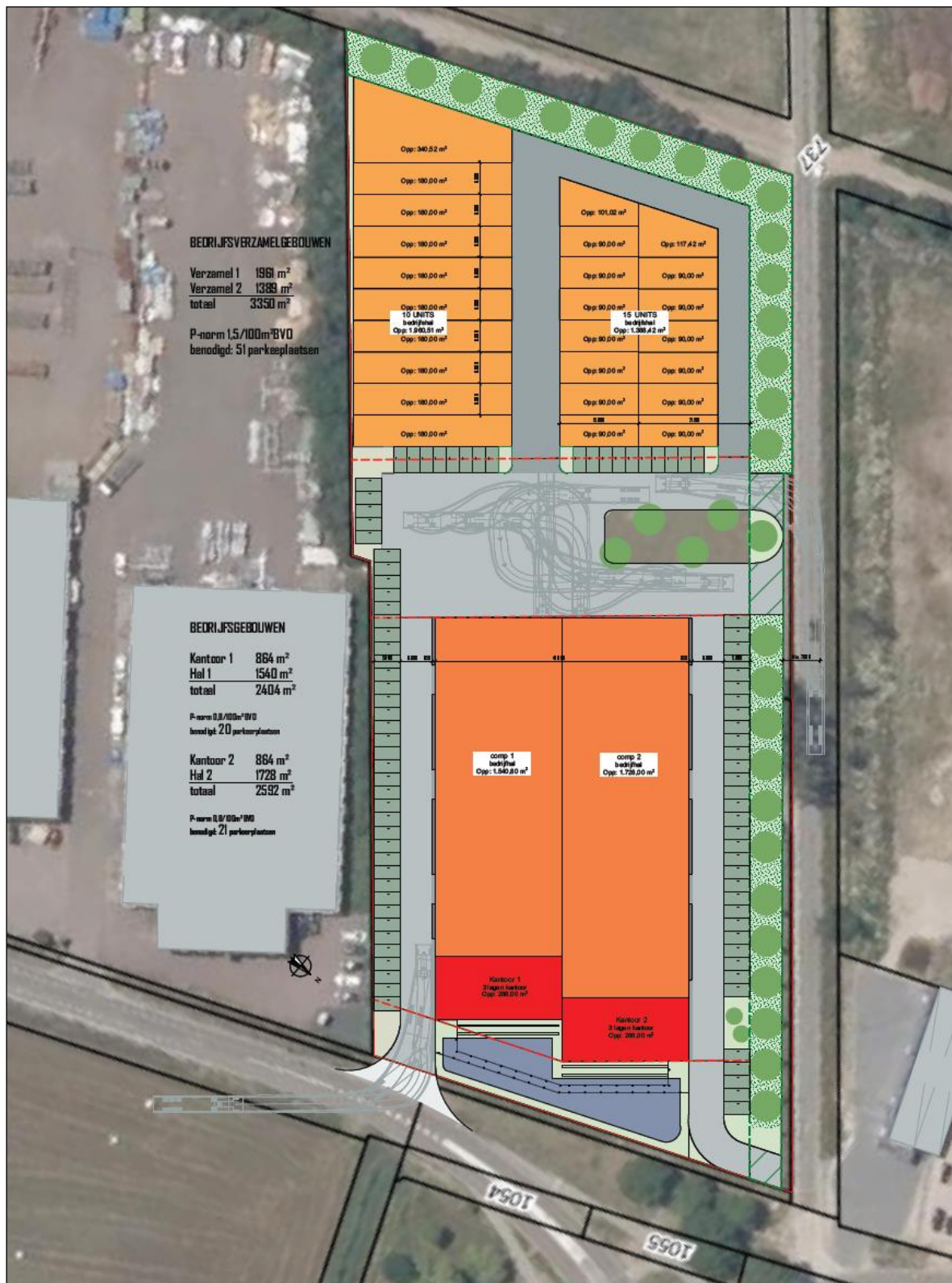
Figuur 9: zijkant van de bedrijfsgebouwen met rechts de parkeerstrook naast de landschappelijke inpassing

Direct achter deze hoogwaardige bebouwing bevinden zich de productieruimtes. Deze ruimtes zijn functioneel ingericht en kennen een nokhoogte van maximaal 12 meter. Beide bedrijfsruimtes zijn aan de zijkant ontsloten en wegen uit op de Fabrieksstraat en de centrale interne ontsluitingsweg die weer aansluit op de Schutshoevestraat. De beide bedrijfsgebouwen kennen een vloeroppervlakte van ca. 3.850 m². Onderstaand is een plattegrond van de beoogde bebouwing weergegeven met aan de voorzijde (oostzijde) de kantoorgebouwen en de beide bedrijfshallen. Achter de centrale ontsluitingsweg bevinden zich de beide bedrijfsverzamelgebouwen.

2.3 Bedrijfsverzamelgebouwen

De maximaal twee bedrijfsverzamelgebouwen met een indicatieve grootte van 2.000 m² respectievelijk 1.400 m² bieden plaats aan in totaal maximaal 25 te verhuren bedrijfsunits. Een mogelijke verkaveling van de bedrijfsverzamelgebouwen is in figuur 10 weergegeven. Het betreft twee gebouwen met een maximale hoogte van 12 meter. In totaal is hier plaats voor maximaal 25 eenheden die verhuurd of waarvan de opstal verkocht kan worden aan bedrijven met een minimale oppervlakte van 90 m² (noordelijke gebouw) of 180 m² (zuidelijke gebouw). De individuele ruimtes kunnen ook samengevoegd worden waardoor een individuele huurder een veelvoud van deze oppervlakten kan benutten. De bedrijven die in de bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd worden zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1. De ontsluiting van deze bedrijfsverzamelgebouwen is geregeld via de interne centrale ontsluitingsweg die rechtstreeks aansluit op de Schutshoevestraat. Het parkeren is geregeld aan de voorzijde van de bedrijfsverzamelgebouwen (zie paragraaf 2.6).

De bedrijfsverzamelgebouwen zijn gelegen achter de bedrijfsbebouwing aan de voorzijde. Het geheel wordt omgeven door een landschappelijke groenstrook, zoals is weergegeven op het inrichtingsplan bebouwing (figuur 10).



Figuur 10: Inrichting bebouwing op het plangebied (bron: Architectenburo ZIJN)

2.4 Landschappelijke inpassing

Aan de noord- en westzijde van het terrein wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd ter afscheiding van het bedrijventerrein en om een passende overgang naar het buitengebied te bewerkstelligen. Deze landschappelijke inpassing maakt deel uit van een groene inbedding van de nieuwe bedrijfsbebouwing. De landschappelijke inpassing zal bestaan uit een groenzone die de nieuwe bebouwing aan drie zijden omsluit. Deze groenzone wordt plaatselijk onderbroken door inritten die de nieuwe bedrijven ontsluiten vanaf de Fabrieksstraat (voorzijde/oostzijde) en Schutshoevestraat (noordzijde). Tussen de bedrijfsgebouwen is eveneens een groenvoorziening voorzien. De totale groenaanleg rondom bedraagt 2.666 m². Omdat het terrein in de nieuwe situatie grotendeels verhard en bebouwd zal worden dient er ruimte gevonden te worden voor waterinfiltratie op eigen terrein conform de regels van het waterschap. De groene inpassing rondom zal daarom eveneens ingezet worden voor wateropvang. Ondanks de doorsnijding van de landschappelijke inpassing middels inritten en de inpassing van waterinfiltratie blijft een aantrekkelijk groen beeld verzekerd.

Deze groene inbedding is verder uitgewerkt door P15(stads)landschappen. Daarbij is de benodigde infiltratievoorziening voor regenwater geïntegreerd in de groene inbedding. De landschappelijke inpassing is aldus gedifferentieerd naar gelang de aanwezigheid van een infiltratievoorziening. Aan de noordzijde is de Schutshoevestraat deels naar 5,64 meter verbreed tot de nieuwe ontsluiting van de bedrijven aan deze zijde. Op dit punt wordt de groene inpassing doorsneden. Een haaks groenvak garandeert een aantrekkelijk beeld aan deze zijde.

De groene rand zal tevens ingezet worden voor waterberging omdat dit op eigen terrein dient te worden opgelost. Dit heeft consequenties voor de uitwerking. Een wadi dient onderhouden (maaien) te worden om de werking te garanderen. Dit betekent dat een dergelijke voorziening niet geheel beplant kan worden. Daarom zijn de wadi's hier uitgewerkt als terreinverlagingen in gras met een variatie aan bomen daarin en daarnaast. Aan het begin van de Schutshoevestraat is een dichte groensingel gedacht omdat de visuele impact van de nieuwbouw aan die zijde het grootst is.

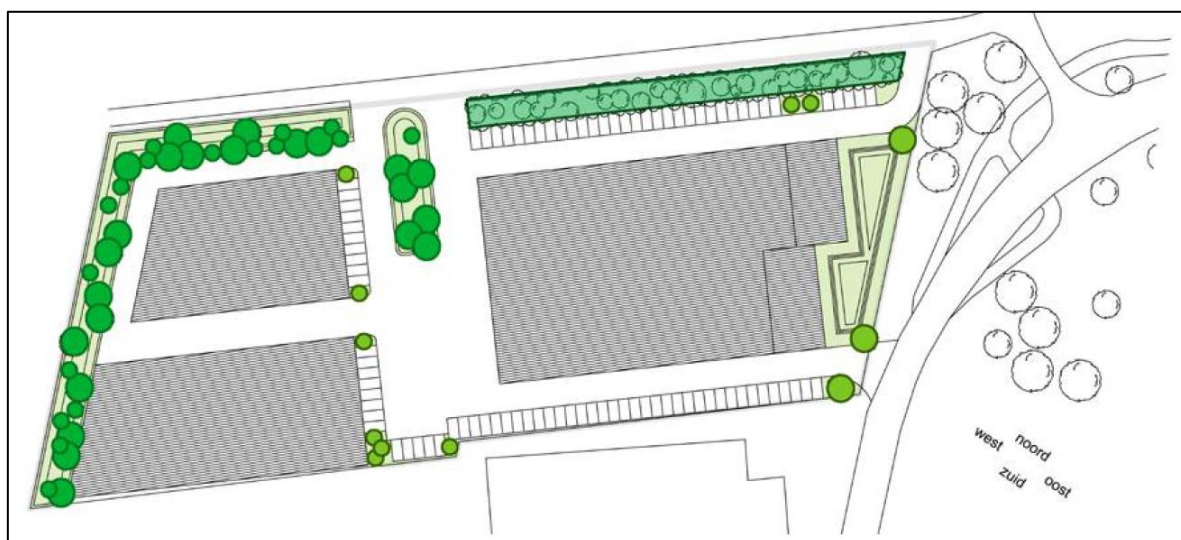
Deze groensingel meet in totaal 621 m². De groensingel zal bestaan uit inheemse boom- en struiksoorten behorende bij de grondsoort van het gebied. De plantlijst is onderstaand toegevoegd. De groensingel bestaat uit struweel met overstaanders: struiken met daartussen enkele opgaande bomen. In dit deel van de groenstructuur zal geen wadi worden gerealiseerd. De gehele strook kan dus ingeplant worden. Om wateroverlast van afstromend water te voorkomen op aanliggende verhardingen zal het beplantingselement hol gelegd worden.

De delen van de groenstructuur, die tevens dienstdoen voor wateropvang, zijn uitgewerkt als verlaagde grasvelden met bomen. Zo kan de werking van deze wadi's blijvend gegarandeerd worden. De capaciteit van de wadi's is afgestemd op de totale oppervlakte dat verhard en bebouwd wordt in de nieuwe situatie. Behalve aan de voorzijde, waar een extra accent gewenst is zullen er inheemse soorten worden toegepast. De alhier toe te passen beplanting bestaat uit solitaire bomen van verschillende vorm en formaat. Het gaat dan om: *Alnus incana* (Witte els), *Populus tremula* 'Erecta' (Zuilesp), *Quercus robur* (Zomereik), *Sorbus aucuparia* (Lijsterbes) en *Ulmus laevis* (Fladderiep). Alle soorten toe te passen in en rondom de wadi's zijn bestand tegen tijdelijke overstrooming of kortdurende waterschommelingen in de wortelzone. Aan de voorzijde is tevens een wadi gedacht. De groenaanleg waarin de wadi's zijn opgenomen meet totaal 2.084 m². De Wadi met groen die centraal op het bedrijventerrein is gelegen, is op de verbeelding niet als Groen- Landschappelijke inpassing

weergegeven. De exacte ligging van deze wadi is immers nog niet bekend. Aan de voorzijde worden als herkenningspunt Moeraseden (*Quercus palustris*) toegevoegd. Deze bomen staan reeds aan deze zijde van het bestaande bedrijventerrein. Naast de groene inbedding rondom is op enkele plekken voorzien in kleine plantvakken met (zuilvormige) kleine bomen in overhoeken tussen de parkeerstroken. Het gaat daarbij om Zuilbeuk (*Fagus sylvatica* 'Dawyck') en Bloem-es (*Fraxinus ornus*). Deze beplanting is ook uitgewerkt op een aantal beplantingstekeningen. Deze zijn als bijlage bij de toelichting en als bijlage bij de regels terug te vinden. Onderstaand is het assortiment van de toe te passen beplanting in de houtsingels weergegeven. Tevens is een schets van de toe te passen beplanting opgenomen.

	Nederlandse naam	wetenschappelijke naam	aandeel
Struikvormers	Krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>	13,3%
	Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>	13,3%
	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	6,7%
	Sporkenhout / Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	7,9%
	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	6,7%
	Boswilg	<i>Salix caprea</i>	13,3%
	Vlierbes	<i>Sambucus nigra</i>	13,3%
boomvormers	Gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	4,3%
	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	4,3%
	Esp / Ratelpopulier	<i>Populus tremula</i>	4,3%
	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	8,6%
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	4,3%

Tabel 1: assortiment beplanting groensingel.



Figuur 11: te realiseren landschappelijke beplanting en groene inpassing van de bedrijfsgebouwen.

2.5 Ontsluiting

De maximaal 4 nieuwe bedrijfsgebouwen, inclusief de twee bedrijfsverzamelgebouwen, worden voor het grootste deel aan de Schutshoevestraat ontsloten. Hiervoor is een interne centrale ontsluitingsweg die aan takt aan de interne ontsluiting van de verschillende kavels voorzien. Voor personenauto's is een ontsluiting vanaf de Fabrieksstraat naar de parkeervoorzieningen via de Schutshoevestraat of rechtstreeks via de Fabrieksstraat voorzien. De ontsluiting van de bedrijven voor vrachtverkeer vindt plaats via de interne centrale ontsluitingsweg op het bedrijventerrein. Deze interne centrale ontsluiting is gesitueerd achter een centrale wadi met opgaande beplanting. Voor de interne ontsluiting alsmede de centrale wadi is een strook van 28 meter breed gereserveerd. Hiermee heeft het vrachtverkeer een voldoende brede ontsluiting waardoor ze kunnen draaien en tevens terug kunnen steken om te laden en de lossen. De interne ontsluitingsweg sluit aan op de Schutshoevestraat. De Schutshoevestraat is een verharde ontsluitingsweg die gelegen is aangrenzend aan het bedrijventerrein. Het wegprofiel van deze straat kent een breedte van max. 400 cm. Om een benodigde breedte van 564 cm te kunnen realiseren zal de weg over het traject vanaf de Fabrieksstraat tot aan de centrale interne ontsluiting verbreed dienen te worden. Een verbreding zal plaats vinden in de vorm van grastegels. De verbreding kan volledig plaats binnen het gemeentelijke eigendom. Langs de Schutshoevestraat is aan de west en noordwestzijde van het nieuwe bedrijventerrein een brede (8 meter) groenstrook voorzien die het gewenste karakter versterkt en tevens de gewenste hoogkwalitatieve uitstraling van het nieuwe bedrijventerrein ondersteund. Aan de noordoostzijde is deze groensingel 6 meter breed.



Figuur 12: de landschappelijke inpassing is gelegen aan de buitenzijde van de nieuwe bebouwing en verharding en verzacht zo de visuele impact van de beoogde bedrijfsbebouwing.

De bedrijfsgebouwen mogen niet direct aan de naar het buitengebied gekeerde grens van de betreffende kavel worden opgetrokken. Een afstand van 10 meter tot de naar buiten toe gekeerde kadastrale grens is als maatvoering opgenomen.

2.6 Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen de parkeerbehoefte bij de nieuwe bedrijfsgebouwen en de nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen.

Conform het bestaande bedrijventerrein wordt rekening gehouden met een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte voor de te vestigen bedrijven inclusief het kantoor. Voor de bedrijfsverzamelgebouwen wordt rekening gehouden met een parkeercijfer van 1,5 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte. In totaal zal dit een parkeerbehoefte van ca. 90 parkeerplaatsen betekenen. In figuur 8 zijn 92 parkeerplaatsen weergegeven. Tevens is er op het middenterrein voldoende ruimte om 4 vrachtwagens met oplegger (3,5 x 18 m.) te parkeren zonder dat dit een belemmering betekent voor de overige geparkeerde voertuigen.

Indien parkeerruimte wordt gedeeld, bestaan er meer mogelijkheden. Het gezamenlijk voorzien in parkeerruimte door twee aangrenzende bedrijven op het tussenliggend terrein kan veel voordelen opleveren. Het parkeren bij de bedrijven vindt deels plaats naast het gebouw en deels, voor wat betreft de bedrijfsverzamelgebouwen, ervoor. Parkeren op de openbare weg dient uitdrukkelijk te worden voorkomen. Het is de bedoeling deze parkeerplaatsen in grasbetontegels of halfverharding uit te voeren om daarmee de hoeveelheid gesloten verharding te beperken. Met een grasbetontegel of halfverharding wordt tevens extra waterberging gerealiseerd.



Figuur 13: het parkeren is opgelost in lange en korte stroken (in rood) langs de bestrating die de nieuwe bedrijven ontsluit.

2.7 Vervoersbewegingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er een goede en veilige verkeersontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd. Het nieuwe bedrijventerrein is via de Schutshoevestraat en de Fabrieksstraat rechtstreeks ontsloten op de Randweg-Zuid. Er hoeft geen vrachtverkeer door het centrum of door andere woongebieden. Hierdoor is een veilige verkeersafwikkeling gegarandeerd. Met een verbreding van de Schutshoevestraat ontstaat voldoende ruimte voor de afwikkeling van de extra verkeersstromen en het indraaien van vrachtverkeer.

De vergroting van het bedrijventerrein zal een toename van de verkeersintensiteit op de Schutshoevestraat en op de Fabrieksstraat betekenen. Met behulp van de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren' is de omvang van de toename bepaald.

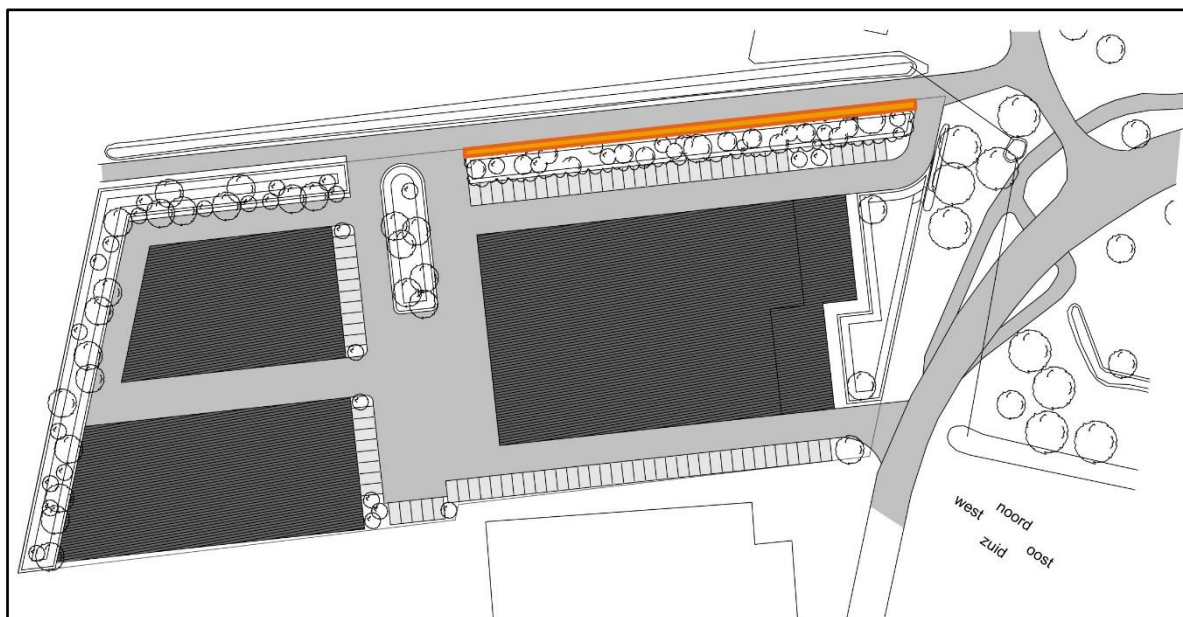
In de huidige situatie is er sprake van een bedrijfsbestemming van 7.379 m² met een bedrijfsbebouwing van 373 m² alsmede een woonhuis (bedrijfswoning). In de bedrijfsbebouwing is in de huidige situatie de kantoorfunctie (op begane grond en de eerste verdieping) en de werkplaats gevestigd. De opslag van de materialen voor het bedrijf vindt in de huidige situatie in zijn geheel buiten plaats. Het gaat hierbij om een buitenopslag van 2.200 m². Deze opslag zal in de toekomstige situatie binnen gerealiseerd worden. De noordoostelijke bedrijfshal met een oppervlakte van 1.728 m² zal hiervoor in de nieuwe situatie volledig benut worden.

Het kantoor van het noordoostelijke bedrijfsgebouw zal ter vervanging van het huidige kantoor dienst gaan doen. De huidige bedrijvigheid van ABC hekwerken zal dan ook in zijn geheel in de noordoostelijke bedrijfsgebouwen plaats vinden (hal 2 met kantoor).

In de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' worden voor een bedrijfsverzamelgebouw en een arbeidsextensief bedrijf (inclusief de kantoorfunctie) kengetallen genoemd voor de verkeersgeneratie. In totaal wordt ervan uitgegaan dat er 387 vervoersbewegingen per etmaal optreden in de nieuwe situatie. Voor de bedrijfsverzamelgebouwen betekent dit 263 vervoersbewegingen en 124 voor de zuidelijke hal inclusief de kantoorfunctie behorende bij dit bedrijf. De noordoostelijke hal met kantoor zal gebruikt worden voor het huidige bedrijf.

Het plangebied zal ontsloten worden via de Schutshoevestraat en de Fabrieksstraat. De Schutshoevestraat is een relatief smalle asfaltweg die de achtergelegen landbouwgronden ontsluit. De breedte is enigszins variabel ca. 4,0 meter. Deze breedte is onvoldoende voor vrachtverkeer en zal tot moeilijkheden bij het passeren leiden. De Schutshoevestraat wordt daarom deels verbreed over 103 meter lengte aan de voorzijde tot een breedte van ca. 5,64 meter. Deze verbreding zal plaatsvinden binnen het bestaande gemeentelijke eigendom en middels een strook grasbetonstenen aan de zuidzijde van de huidige asfaltweg. Plaatselijk zal het bestaande asfalt aangeheeld moeten worden om tot een goede aansluiting te komen tussen de asfaltverharding en de grasbetonstrook.

De verbrede Schutshoevestraat sluit aan op de Fabrieksstraat en de Randweg-Zuid, de belangrijkste verbindingssas richting de A2. Er hoeft door deze aanpassing geen vrachtverkeer door het centrum of door andere woongebieden. Hierdoor is een veilige verkeersafwikkeling gegarandeerd.



Figuur 14: tussen de twee inritten die vanaf de Schutshoevestraat de locatie ontsluiten wordt deze weg verbreed middels een strook grasbetonstenen

3. TOETS AAN HET RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdogaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.2.2.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een bedrijfsbestemming en een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming als onderdeel van het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' mogelijk. De beeldkwaliteit en de landschappelijke inrichting dient aan te sluiten bij het 'Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Airpark'. Het bestemmingsplan omvat een oppervlakte van 15.639 m². Hiervan is maximaal 12.973 m² uitteefbaar als bedrijventerrein. Circa 2.666 m² zal benut worden voor groenvoorziening al of niet gecombineerd met waterberging. In de huidige situatie is reeds 7.380 m² bestemd als bedrijf. 2.900 m² buitenopslag is gerealiseerd op de agrarische bestemming. Het nieuwe bruto ruimtebeslag bedraagt 8.260 m². Op de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' is plaats voor maximaal 4 bedrijven waarvan 2 zelfstandige bedrijven en maximaal 2 bedrijfsverzamelgebouwen. Het terrein biedt plaats aan bedrijven met een milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 conform de VNG-uitgave bedrijven- en milieuzonering. De beide bedrijfsverzamelgebouwen bieden plaats aan bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”*

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder 'stedelijke ontwikkeling': *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Op basis van bovenstaande definities en de 'Nota van toelichting' bij het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' kan niet onomstotelijk worden bepaald of de ontwikkeling, welke onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, getoetst dient te worden aan de 'Ladder'.

Noodzaak bovengemeentelijke afstemming

In de 'Nota van toelichting' is aangegeven dat bij ontwikkelingen welke uitsluitend lokale ruimtelijke gevolgen hebben, bovengemeentelijke afstemming niet aan de orde is. De ontwikkeling van Bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' heeft ruimtelijk effect op het grondgebied van een andere gemeente of provincie. Het bedrijventerrein is immers bestemd voor een regionale opvang van bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 en 3.2. De noodzaak voor bovengemeentelijke afstemming is dan ook aanwezig op grond van het ruimtelijk effect van de ontwikkeling. Afstemming van de regionale verdeling van bedrijventerrein heeft plaatsgevonden. De onderhavige ontwikkeling is passend binnen deze afspraken.

Bestaand stedelijk gebied

In de 'Nota van toelichting' is aangegeven dat het bestaand stedelijk gebied niet per se ophoudt bij de grens van de bebouwde kom. De kwalificatie bestaand stedelijk gebied hangt daarbij af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Andersom geldt dat gronden welke op basis van provinciaal beleid binnen bestaand stedelijk gebied gelegen zijn, per definitie te kwalificeren zijn als bestaand stedelijk gebied op grond van de 'Ladder'. In de Interim Omgevingsverordening is het plangebied voor ca. de helft aangewezen als 'Stedelijk gebied' (oostelijke deel) en voor de andere helft als 'Verstedelijking afweegbaar' (westelijke deel).

In onderstaande paragrafen wordt achtereenvolgens de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling beschreven en gemotiveerd waarom niet binnen stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien, waarbij derhalve de aanname wordt gedaan dat voor ca. de helft van het plangebied sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

3.2.2.2 Behoeft aan voorgenomen ontwikkeling

Op basis van de 'Ladder' dient te worden gemotiveerd dat behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de 'Ladder' is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van de negatieve gevolgen van leegstand. De volgende trends zijn momenteel bepalend voor de onderbouwing van de behoefte.

- Het vertrouwen van producenten en consumenten is op een hoog niveau. Dit leidt tot een forse toename van bedrijvigheid, in vele sectoren.
- Het aanbod aan bedrijfsruimten neemt snel af, terwijl tegelijkertijd de vraag toeneemt.

- Er is in de regio een zeer beperkt aanbod van vergelijkbare bouwkavels te koop.
- Er is een grote behoefte aan verhuur van kleinere bedrijfsruimten in de regio.
- Er is in de regio een zeer beperkt aanbod van te koop staande bestaande bedrijfsruimten, waarop vergelijkbare activiteiten als op de te ontwikkelen kavels mogelijk zijn.
- Door de kleinschalige uitbreiding, direct aansluitend aan het bedrijvenpark 'Fabrieksstraat – Airpark' aan de rand van de bebouwde kom van Budel, met een optimale ontsluiting is sprake van aantrekkelijke kavels, welke naar verwachting zeer zeker lokale ondernemers zullen aanspreken en mogelijk ook daarbuiten.
- Er is in de regio een groot aantal ondernemingen dat de wens heeft om te verhuizen dan wel de bedrijfshuisvesting uit te breiden.
- Er zijn in de regio geen nieuwe vergelijkbare plannen bekend die de komende jaren in verkoop of verhuur gaan komen.
- Diverse koop- en huurgegadigden hebben zich reeds gemeld bij de initiatiefnemer van deze planontwikkeling.

3.2.2.3 Waarom niet binnen stedelijk gebied

Op basis van de 'Ladder' dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de in voorgaande paragraaf omschreven behoefte kan worden voorzien. De 'Ladder' streeft vanuit het perspectief van duurzaamheid om zo veel mogelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer het een locatie buiten bestaand stedelijk gebied betreft, dient gemotiveerd te worden waarom deze niet in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden. Hiertoe dient een afweging van alternatieve locaties binnen het stedelijk gebied plaats te vinden. Dit betreffen alle mogelijke locaties en vastgoedobjecten in het onderzoeksgebied die beschikbaar zijn om de functies op te vangen, inclusief herstructurerings- en transformatielocaties.

Het plangebied, dat nog niet is aangewezen als bestaand stedelijk gebied, heeft een bruto oppervlakte van 8.260 m². Er is dan ook geen sprake van een grote herstructureringsopgave in Budel en de regio. Binnen de gemeente Cranendonck en binnen de aangrenzende A2 gemeenten is op dit moment geen bedrijventerrein beschikbaar voor de beoogde bedrijven. De bedrijven die beoogd worden op het plangebied zijn milieucategorie 2 en 3 (3.1 en 3.2) bedrijven. Voor dergelijke bedrijven is geen plaats binnen of direct aangrenzend aan een woonomgeving. Kortom, binnen bestaand stedelijk gebied is er op dit moment geen herstructureringslocatie voorhanden waar een dergelijke invulling de komende jaren mogelijk is.

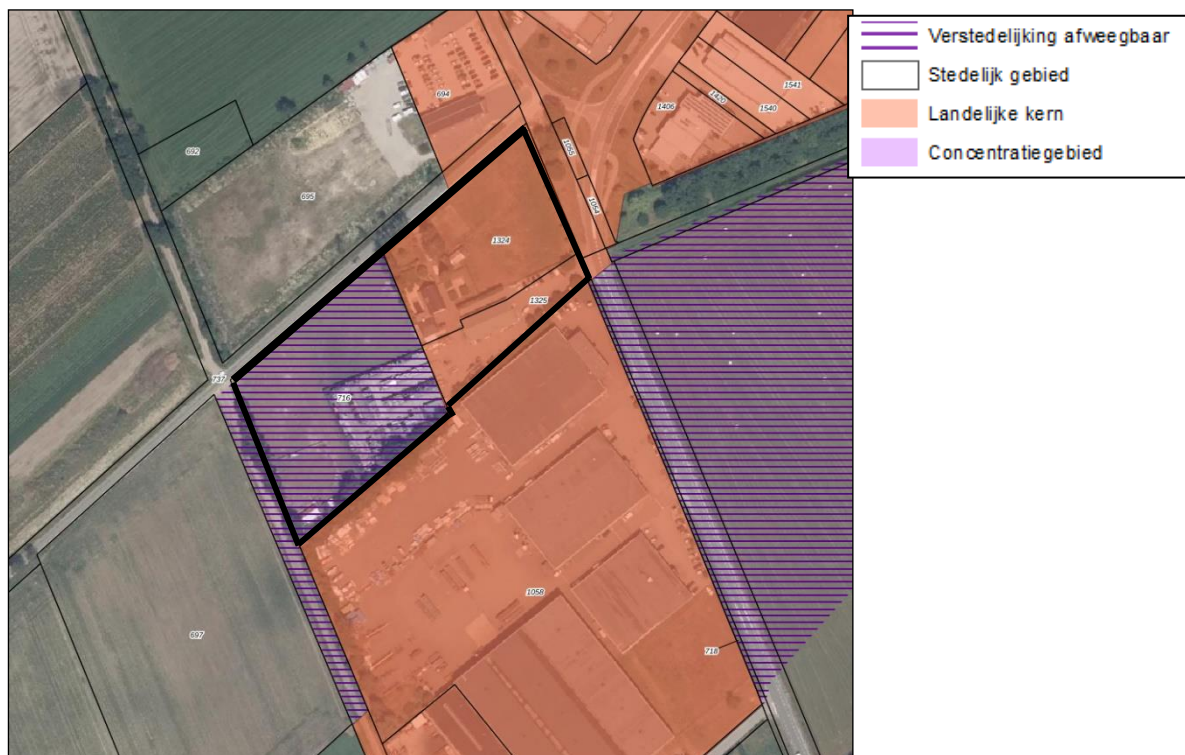
De provincie Noord-Brabant heeft in 2018 een prognose uitgevoerd naar de ruimtevraag voor bedrijventerreinen. Voor de regio Zuidoost-Brabant is in de periode tot 2030 behoefte aan 135 tot 340 hectare geconstateerd, hoofdzakelijk in de sectoren HTSM, voedingsmiddelenindustrie en logistiek. Er is voldoende (harde) planvoorraad om in deze kwantitatieve behoefte te voorzien. Het kwalitatief aanbod (type werkmilieu, kavelomvang, milieuzonering) is echter niet toereikend. De herstructurering van de bedrijfslocatie past binnen de behoefte die er is voor bedrijventerreinen en past binnen de regionale afspraken.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie.

3.2.3.1 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geven de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte lijn.

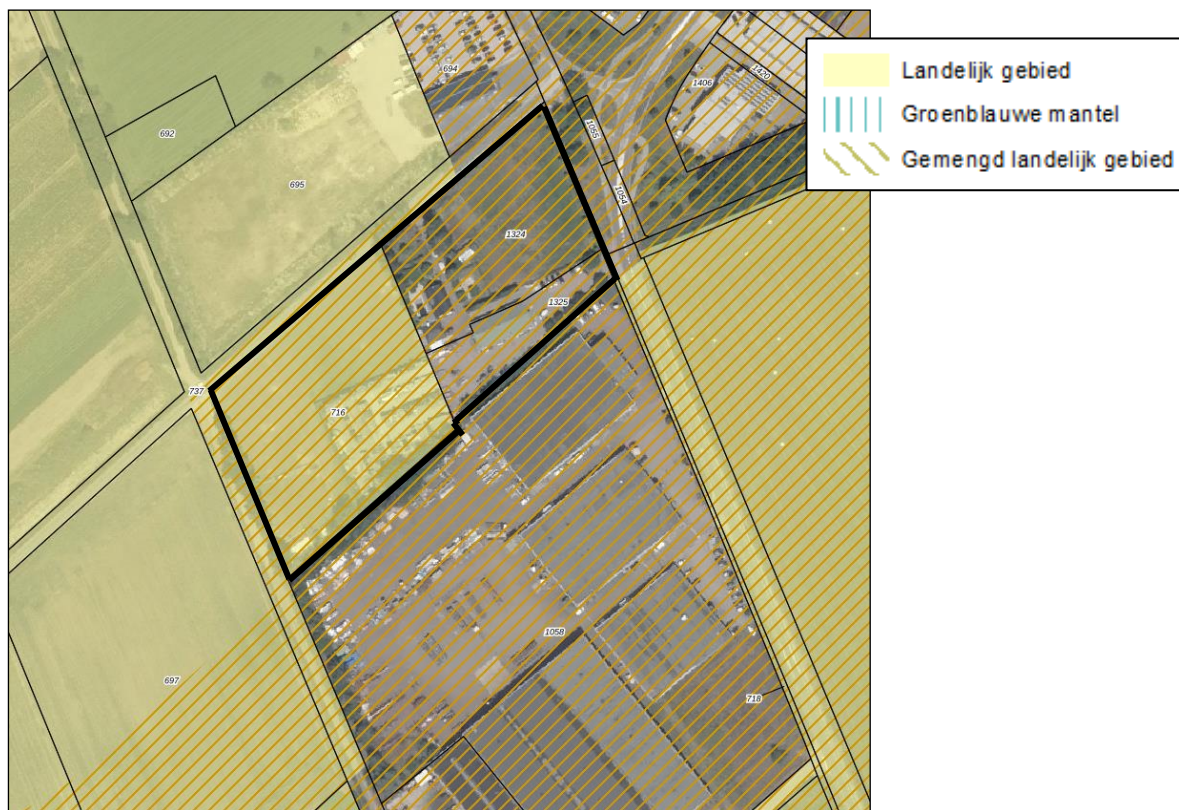


Figuur 15: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 15 april 2022) aangewezen als gelegen deels binnen het 'stedelijk gebied' en deels binnen het 'Landelijk gebied', specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Voor het deel van het plangebied dat is gelegen binnen het Landelijk gebied geldt dat het tevens is aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. De aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Op de themakaart 'natuur en stiltegebieden' is de locatie gedeeltelijk aangeduid als gelegen binnen de aanduidingen 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' en 'Behoud en herstel van watersystemen'.

De locatie kent de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. De aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' hebben betrekking op de veehouderij en zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse. Zie ook navolgende figuren.



Figuur 16: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening: Rechtstreeks werkende regels: landbouw



Figuur 17: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening: instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

3.2.3.2 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Herstructurering van het bestaande bedrijventerrein is thans niet aan de orde. Het huidige bedrijventerrein is modern en functioneert goed en is nagenoeg volledig uitgegeven. Een uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied is, gezien de situering van het plangebied een logische uitbreiding/afronding. Het plangebied is goed ontsloten en ligt in een zoekgebied verstedelijking. Daarmee is de locatie geschikt voor transformatie naar de functie bedrijventerrein.

3.2.3.3 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap' ex. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Uitgangspunt voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het zoekgebied 'verstedelijking afweegbaar' is dat voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen wordt aangesloten bij eerdere afspraken voor rood-voor-groenkoppeling bij stedelijke uitbreidingen en het voorstel uit de handreiking. In de handreiking wordt bij een stedelijke uitbreiding buiten stedelijk gebied een basisinspanning van 1% van de uitgifteprijs redelijk geacht. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied betekent dit concreet dat minimaal 1% van de uitgifteprijs wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De gemeente Cranendonck gaat uit van uitgifteprijs van € 125,00/m² netto uit te geven grond. Binnen het plangebied wordt in totaal 8.260 m² extra bedrijventerrein inclusief landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt. De oppervlakte landschappelijke inpassing wordt hiervan afgetrokken. De totale uitgifteprijs van onderhavig bestemmingsplan is dan ook: Oppervlakte 8.260 m² - 2.666 m² = 5.594 m² * € 125,00/m² = € 699.250,00. Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan dient in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap een tegenprestatie te worden geleverd welke een waarde van € 6.992,50 (1%) vertegenwoordigd. De ontwikkeling heeft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg vanwege de aanleg en het onderhoud van een landschappelijke beplanting en de aanleg en onderhoud van een waterpartij. De kosten voor het aanleggen en het

onderhoud van de landschappelijke beplanting bedragen alleen al € 7.676,59. In onderstaande tabel is dit weergegeven:

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Houtsingel		2666		€ 1,61	st	€ 4.292,26	€ 11,78	are	€ 314,05	€ 1.884,33		€ 0,00	€ 6.176,59
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 7.676,59

Tabel 2: kosten aanleg en onderhoud landschappelijke beplanting

De totale kosten (aanleg, onderhoud en trajectbegeleiding) voor de landschappelijke beplanting zijn daarmee afdoende om de vereiste tegenprestatie te realiseren.

Door de fysieke kwaliteitsverbetering wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering voor de uitbreiding van het stedelijk gebied en wordt voldaan aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3.4 Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging, onder meer in de gebieden die aangewezen zijn als 'verstedelijking afweegbaar'. De gebieden die aangewezen zijn als 'verstedelijking afweegbaar' zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening voor een deel aangewezen als een gebied 'verstedelijking afweegbaar' en voor een deel als 'stedelijk gebied'.

Het plangebied is gelegen tegen het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat', de herbestemming naar 'Bedrijventerrein' is dan ook voorstelbaar. Het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' is een reeds langere tijd bestaand bedrijventerrein dat nagenoeg volledig is benut.

De gemeenteraad heeft een positief besluit genomen op een formeel principeverzoek om het plangebied her te bestemmen naar een bedrijventerrein. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant heeft onderhavige locatie ter plaatse van het aanwezige bedrijf aangeduid als 'stedelijk gebied' en ter hoogte van het agrarisch perceel als 'landelijk gebied'.

De provinciale vraagraming kent de A2-gemeenten 20 hectare aan uitbreidingsruimte toe. In de huidige regionale afspraken is 2,1 hectare netto voor Airpark-Fabrieksstraat voorzien. Er is sprake van een uitbreiding van het bedrijventerrein van 15.639 m². In de huidige situatie kennen de kadastrale percelen Budel L 1324 en 1325, in totaal groot 7.379 m², ook al een bedrijfsbestemming zonder dat deze percelen deel uitmaken van een bedrijventerrein. Alleen het perceel L 716, ter grootte van 8.260 m², kent thans nog geen bedrijfsbestemming. Voor een oppervlakte van 8.260 m² is dan ook een uitbreiding van de bedrijfsbestemming benodigd. Het totale plangebied zal echter worden toegevoegd aan het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat'. De plannen passen daarmee binnen de plancapaciteit. Binnen het stedelijk gebied is het mogelijk de bestemming bedrijventerrein te realiseren. In landelijk gebied is een onderbouwing nodig dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en dat de mogelijke effecten van de ontwikkeling ondervangen worden door kwaliteitsverbetering. Het plangebied maakt, op grond van de Interim

omgevingsverordening, al voor wat betreft het oostelijke deel, samenvallend met de huidige bedrijfsbestemming, onderdeel uit van het stedelijke gebied. Het westelijke deel, thans als agrarisch bestemd, is aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Gezien de ligging, direct aangrenzend aan het Bedrijventerrein Airpark en Fabrieksstraat, en de afronding van dit bedrijventerrein door de Schutshoevestraat is het een logische ontwikkeling dat het gehele plangebied onderdeel gaat uitmaken van het bedrijventerrein.

De locatie is gelegen aan de verbindingsweg met de rijksweg A2 en is ruim buiten de kernen gelegen. De ontwikkeling is gelegen op een goed bereikbare locatie. In de economische visie staat dat zowel ruimte geboden wordt aan lokale als regionale bedrijven. Met deze bestemmingsplanwijziging maken we beide ontwikkelingsrichtingen mogelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De "Strategische Visie" is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2024 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg.

Voor de herontwikkeling van het plangebied is het speerpunt 'werk en economie' van belang. In de strategische visie is voor het speerpunt werk en economie opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

1. het beter benutten van de bestaande potenties/sterke punten op het gebied van toerisme/recreatie (onder andere landschappelijke waarde, historie) en industrie (symbiose tussen innovatieve en duurzame metaalgelieerde bedrijven);
2. het innemen van een duidelijke positie binnen de Brainport-regio met de onderscheidende punten van Cranendonck:
 1. de aanwezigheid en de kansen van het DIC;
 2. de gunstige ligging in de ELAt-regio ('schakelpunt' voor België en Limburg);
 3. de goede bereikbaarheid (snelweg, spoor, vliegveld, potenties van de haven);
 4. de ruimte op de huidige bedrijventerreinen (met name Airpark II en III);
3. het uitgroeien tot een belangrijke toeleverancier van ondersteunde producten en diensten aan kennisbedrijven in Eindhoven en het benutten van agglomeratie Eindhoven als afzetmarkt;
4. het meer samenwerken op lokaal en bovenlokaal niveau zodat Cranendonck kan 'aanhaken' bij kansrijke initiatieven vanuit Brainport;
5. het binnen de kaders van de leefbaarheid ruimte geven aan de infrastructurele ontwikkelingen om de economische ontwikkeling te stimuleren (weg-spoor (station/overslagterminal)-vliegveld-water);
6. het behouden en versterken van de positie van het MKB, door hen beter te faciliteren (o.a. revitaliseren verouderde bedrijventerreinen, meer/passende bedrijfsruimte, breedband, etc.);
7. het flexibel, gericht en daadkrachtig 'meedenken' met ondernemers die initiatieven willen nemen die ten goede komen aan de gewenste ontwikkeling van Cranendonck (passend bij de visie) en zorgen voor minder regels / kortere procedures;
8. (het anticiperen op) het creëren van meer arbeidsplaatsen voor hoger opgeleiden (o.a. kenniswerkers) door in te steken op de totale keten van onderzoek tot eindproduct;

9. het verbinden van bedrijfsleven en onderwijs om meer gebruik te maken van elkaars mogelijkheden (o.a. kennisnetwerken, stageplaatsen, etc.).

De beoogde ontwikkeling is in ieder geval passend binnen de hiervoor genoemde punten 2, 6 en 7, waarbij de positie van het MKB wordt versterkt en initiatieven die ten goede komen aan de gewenste ontwikkeling van Cranendonck worden gestimuleerd. Dit houdt in dat de gemeente dergelijke initiatieven, die passen bij de visie, stimuleert door te zorgen voor minder regels en kortere procedures. Het plangebied is goed bereikbaar en geschikt voor de vestiging van bedrijven.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

Voor het thema Werk en economie is in de structuurvisie opgenomen:

"Cranendonck legt haar financiële basis enerzijds neer bij de recreatieve mogelijkheden en anderzijds bij het duurzaam doorontwikkelen van de huidige economie. Het Duurzaam Industriepark Cranendonck heeft hierin een belangrijke rol. De gemeente wil de economische structuur versterken en bestaande potenties (vliegveld, Airpark, DIC spoor- en waterweg) beter benutten. Hiermee wil de gemeente zichzelf meer op de kaart zetten. Belangrijk in deze economische structuur is de samenhang tussen economie, duurzaamheid, milieu en efficiency. De gemeente Cranendonck is geen doorsnee plattelandsgemeente maar heeft veel meer te bieden!"

Binnen de gemeente Cranendonck wordt onder meer ingezet op de navolgende punten:

- Het versterken en uitbreiden van de economische mogelijkheden in het buitengebied. Daarbij is aandacht nodig voor innovativiteit en originaliteit.
- De gemeente moet aantrekkelijk zijn voor haar eigen ondernemers en voor nieuwe ondernemers.
- Het behouden en versterken van de positie van het MKB, door hen beter te faciliteren (o.a. revitalisering verouderde bedrijventerreinen, meer / passende bedrijfsruimte, breedband etc.).

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het behouden en versterken van de positie van het MKB. Tevens wordt een verouderde locatie herontwikkeld en wordt het perceel duurzaam heringericht en optimaal benut als onderdeel van het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat'. Derhalve past de beoogde herontwikkeling in het kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.4 Vormvrije MER

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Ad 1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

“D11.3: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein”

Het toekomstige bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw bedrijventerrein met een oppervlakte van 8.100 m² mogelijk. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden van 75 hectare genoemd in onderdeel D11.3. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand circa 0,76 km van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Het plangebied maakt eveneens geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden te verwachten. Ook tijdelijke effecten tijdens de aanlegfase zullen niet aan de orde zijn dan wel zullen gecompenseerd worden. Een passende beoordeling is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Wel is een vormvrije m.e.r. beoordeling aan de orde. Hiervoor dient een m.e.r. aanmeldnotitie overlegd te worden. De m.e.r. aanmeldnotitie is als bijlage toegevoegd.

3.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 8 december 2009 vastgesteld. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf - Niet-agrarisch' (gedeeltelijk), 'Agrarisch' (gedeeltelijk) met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied kent de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – vliegveld 47 tot 57 Bkl', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', veiligheidszone - vliegveld 10-6 tot 10-5' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 18: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied':

De geluidszone en veiligheidszone als gevolg van het vliegveld zal komen te vervallen. De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Om de ontwikkeling te kunnen faciliteren dient het bestemmingsplan dan ook partieel te worden herzien.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

Door Bureau Archimil is een Verkennend Bodemonderzoek (rapportnummer: C221540.007/PHE) uitgevoerd conform de NEN-5740. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen van dit verkennend bodemonderzoek weergegeven.

'Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Fabrieksstraat ong. te Budel. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. *De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met PCB's, cadmium, lood en/of zink.*
2. *De humeuze grond uit de onderlaag (0,5-1,1 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium en zink.*
3. *Het zand uit de onderlaag (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
4. *Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met cadmium en zink en licht verontreinigd met nikkel en/of barium.*
5. *De hypothese niet-verdachte locatie, waarbij in de bovengrond en het grondwater diffuus verhoogde gehalten aan zware metalen kunnen worden aangetroffen, kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. *Gelet op het aangetroffen gehalte aan zink (0,70x I-waarde) in mengmonster bg2 kan niet worden uitgesloten dat in één of meerdere grondmonsters van waaruit het mengmonster is samengesteld de interventiewaarde voor zink wordt overschreden. Derhalve adviseren wij hiernaar een nader onderzoek uit te laten voeren, waarbij in eerste instantie de afzonderlijke monsters separaat worden onderzocht op het gehalte aan zware metalen.*
2. *Ons inziens behoeven er voor het overige, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*
3. *Gelet op de aangetroffen concentratie aan cadmium en zink in het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 dient volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering formeel een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Gelet op de regionale verontreinigingssituatie wordt een nader onderzoek echter weinig zinvol geacht. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.*
4. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.'*

Gelet op het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem geen verontreinigingen bevat die de voorgenomen bestemmingen belemmerd. De rapportage van het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

4.2 Geluidsaspecten

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door dit bestemmingsplan worden geen geluidsgevoelige functies toegevoegd. Een onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet benodigd.

4.2.2 Industrielawaai

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd door NIPA milieutechniek b.v.. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Fabrieksstraat 100 te Budel' project: N221552/LHO/2. Onderstaand is de conclusie van dit rapport weergegeven.

'Door NIPA milieutechniek is een akoestisch onderzoek voor Industrielawaai voor het perceel de Fabriekstraat 100 in Budel uitgevoerd'. Het hier al gevestigde bedrijf gaat de achtergelegen grond (in totaal ruim 1,5 ha.) toevoegen aan het bedrijventerrein Airpark – Fabrieksstraat te Budel. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe bedrijfsfuncties nabij relevante bestaande woonfuncties. Er moet worden voldaan aan wettelijke grenswaarden en het woon- en leefklimaat van de woonfuncties moet zijn gewaarborgd.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het vaststellen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximale geluidsniveau (LAmaz) bij de nieuwe woonbestemming veroorzaakt door alle relevante geluidbronnen in de omgeving.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit de berekening volgt dat in de maatgevende planologische situatie wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor Industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2. In de tuinen van de woonfuncties is het geluidsniveau aanvaardbaar.

Maximale geluidsniveaus

Uit de berekening volgt dat in de maatgevende planologische situatie niet wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de maximale geluidsniveaus voor Industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2.

Aan de toetsingswaarden van stap 3 wordt wel voldaan. Voor de motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3 van het geluidsonderzoek.

Verkeersaantrekkende werking

Uit het onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor de verkeersaantrekkende werking.

Eindconclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat van nieuwe en bestaande woonfuncties nabij het plan ten gevolge van industrielawaai voldoende is gewaarborgd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. ‘

Gelet op het akoestisch prognoseonderzoek kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat van de bestaande geluidsgevoelige functies nabij het plangebied ten gevolge van industrielawaai bij de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voldoende is gewaarborgd. De rapportage van het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wet milieubeheer

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm). De basis voor de luchtkwaliteitstoets staat in titel 2 van hoofdstuk 5 Wm. De luchtkwaliteitseisen zelf staan in artikel 5.16 Wm. Bij de luchtkwaliteitstoets hoort een aantal uitvoeringsregels. Deze uitvoeringsregels liggen vast in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. Zo ook de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

De uitbreiding van een bedrijventerrein zal een toename van de verkeersintensiteit op een deel van de Fabrieksstraat en een deel van de Schutshoevestraat met zich meebrengen. Met behulp van de CROW-publicatie 256 'verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' is de omvang van de toename bepaald. In totaal is er sprake van circa 6.700 m² netto extra uit te geven bedrijventerrein. Aan de voorzijde is het bedrijf ABC-hekwerken reeds gevestigd op een perceel met een bedrijfsbestemming van 7.379 m². In de CROW-publicatie worden kengetallen voor een uit te geven bedrijventerrein genoemd. In onderstaande berekening is dit aangegeven. In vergelijking met een omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde ontwikkeling kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	387
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,41
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 2: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit (NIBM-tool)

Het plan is derhalve als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit als gevolg van het extra verkeer. Op grond van de milieuzonering en de hiervoor te hanteren afstandsnormen alsmede de milieugegevens uit de atlas leefomgeving voor wat betreft NO_x en Fijnstof kan geconcludeerd worden dat ook de te vestigen bedrijven op grond van de luchtkwaliteit passend zijn. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit. De bedrijven die zich gaan vestigen zijn momenteel nog niet bekend.

4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. In de context van dit besluit worden bijvoorbeeld ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.4 Agrarische bedrijvigheid

4.4.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de herontwikkeling dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet

geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

4.4.2 Activiteitenbesluit

Veehouderijen vallen onder het Activiteitenbesluit indien niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn echter wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er zijn echter twee verschillen met de Wgv:

- Als sprake is van een overschrijding van de geurbelasting is de toegestane geurbelasting bij het uitbreiden of wijzigen van de veehouderij het gemiddelde van de bestaande geurbelasting en de norm.
- Voor woningen bij een (voormalige) veehouderij en Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gerealiseerd op een kavel die in gebruik was als veehouderij, geldt de minimumafstand van 50 of 100 meter. Dit leidt soms tot meer bescherming voor deze woningen dan tot naastgelegen burgerwoningen waar de norm voor de geurbelasting van toepassing is. Uit artikel 3.116, lid 3 van het Activiteitenbesluit volgt dat als de afstand tot een woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

Voor bedrijven die niet onder het Activiteitenbesluit vallen, zijn de Wgv en Wav wel van toepassing.

4.4.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object; de voorgrondbelasting. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 oue/m³ binnen

de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

4.4.4 Gemeentelijke geurverordening

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

4.4.5 Veehouderijen in omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 19: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied (aangeduid met rode marker)

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

6021 RC, Fabrieksstraat 87, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 24-10-2012

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	199	2587	0	240	0	29
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	100	440	0	25	0	4
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	4	20	0	6	0	0
Totale								303	3047	0	271	0	33

Figuur 20: Vergunde dieren aantallen Fabrieksstraat 87 (bron: BVB Brabant)

6021 RE, Fabrieksstraat 110, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 16-03-2010

RAV-tabelversie: RAV 2009-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	16	80	0	23	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100				bedrijf	2.1	34	71	0	7	0	0
Totale								50	151	0	30	0	0

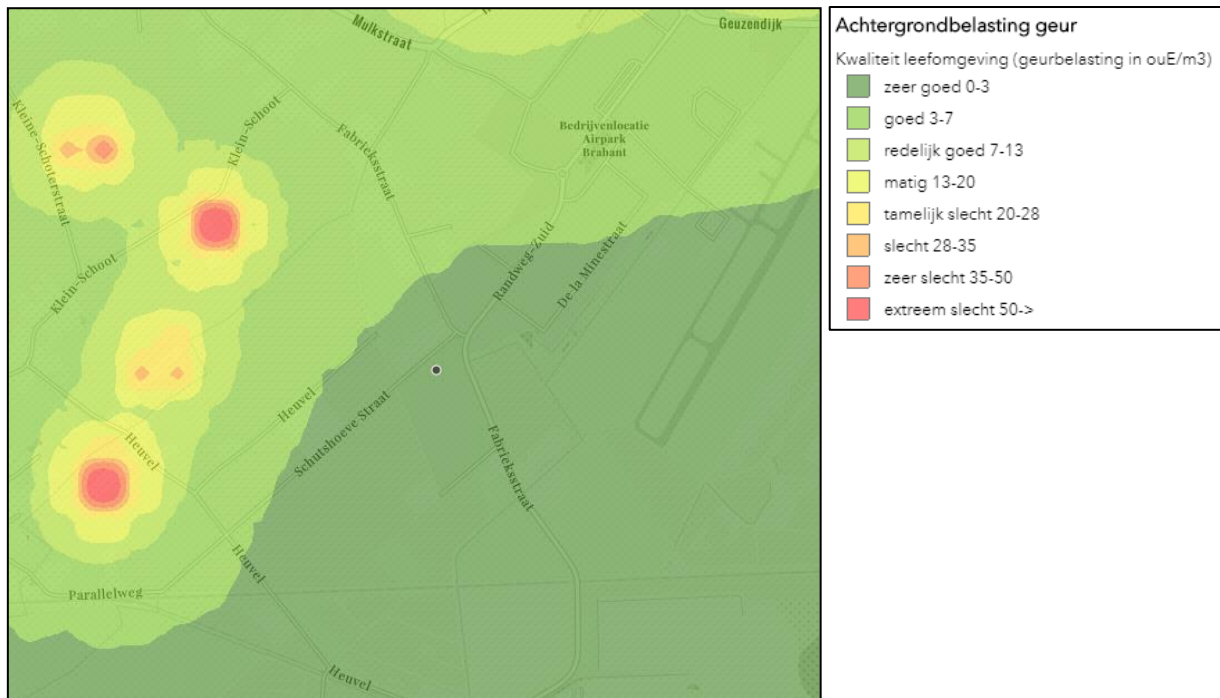
Figuur 21: Vergunde dieren aantallen Fabrieksstraat 110 (bron: BVB Brabant)

4.4.6 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn enkel veehouderijen gelegen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderijen geldt een vaste afstand van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. De meest dicht bij gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 250 meter. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.4.7 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en vormt een maat voor het woon- en leefklimaat. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de omgevingsdienst, waarop de achtergrondbelasting inzichtelijk is gemaakt. Het plangebied is aangeduid met een zwarte stip.



Figuur 22: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is met een blauwe punt aangegeven.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting (woon- en leefklimaat) dan ook geen bezwaar.

4.4.8 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van burgerwoningen of andere geurgevoelige objecten die gelegen zijn tussen het plangebied en de betreffende veehouderijen. Onderhavige herontwikkeling belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer dan thans het geval is.

4.4.9 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het plangebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd. De herbestemming van bedrijfsbestemming naar reguliere burgerwoonbestemming ter plaatse is dan ook in dit kader geen bezwaar.

4.4.10 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Onderhavig bestemmingsplan wordt ontwikkeld om een bedrijventerrein mogelijk te maken. De bedrijven die er gevestigd worden zullen geen bedrijfswoning kennen. De personen die op het bedrijventerrein werken zijn gemiddeld maximaal 8 uur per dag aanwezig gedurende 5 dagen per week (totaal maximaal 40 uur). Dit betekent dat ze 128 uren per week (76% van de totale tijd) niet aanwezig zijn. Hier is dan ook geen sprake van een permanente blootstelling. Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.5 Niet-agrarische bedrijven

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De gewenste bedrijvigheid binnen het plangebied valt te classificeren als milieucategorie 3.1 dan wel 3.2.. In gemengd gebied geldt een aan te houden richtafstand van respectievelijk minimaal 30 (categorie 3.1) en minimaal 50 meter (categorie 3.2) tot gevoelige objecten. Aan de Fabrieksstraat 96a is een niet agrarisch bedrijf gelegen met een bedrijfswoning. De bedrijfswoning Fabrieksstraat 96a ligt op een afstand van 59 meter tot de dichtstbijzijnde bebouwing van de nieuwe bedrijfsbestemming. De dichtstbijzijnde bebouwing staat op een gedeelte van het plangebied waar maximaal een milieucategorie 3.1 bedrijf is toegelaten en waar derhalve een minimale afstand van 30 meter geldt. De afstand van de bedrijfswoning tot het bedrijfs gedeelte waar maximaal een milieucategorie 3.2 geldt bedraagt 63 meter. Hiermee wordt eveneens voldaan aan de minimale afstand van 50 meter voor het aspect geluid voor een categorie 3.2 bedrijf. De bedrijfswoning aan de Fabrieksstraat 96a ligt daarmee op voldoende afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak binnen

het plangebied. In de planregels is geborgd dat er niet buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. De bebouwing wordt dan ook begrensd door een bouwvlak. In de verbeelding is dit opgenomen. De beoogde herontwikkeling is in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' dan ook geen bezwaar.

4.6 Externe veiligheid

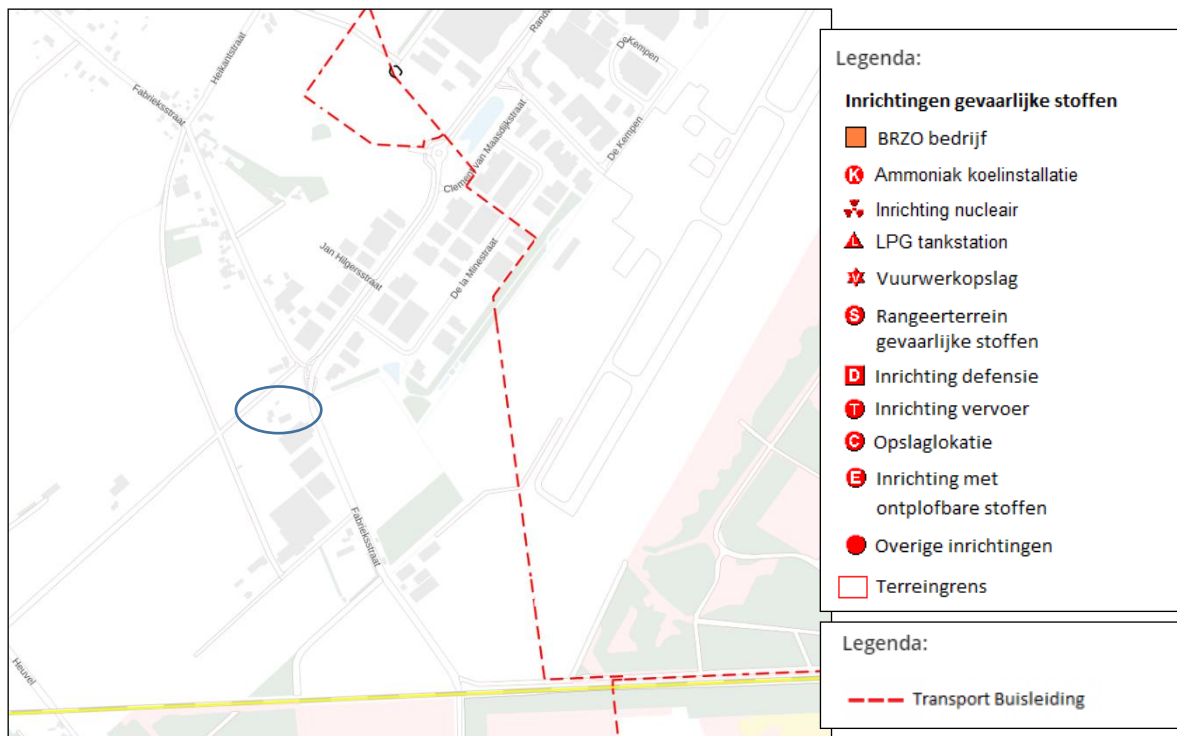
4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

4.6.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van ruim 1.300 meter aan de Aa 5 te Budel. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.



Figuur 23: Risicokaart Provincie Noord-Brabant. Het plangebied is globaal aangeduid binnen de blauwe cirkel.

4.6.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

4.6.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ter hoogte van de kern Maarheeze ligt de spoorwegverbinding Weert - Eindhoven. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorwegverbinding naar België. De afstand van het plangebied tot dit tracé bedraagt 460 meter. Dit aspect is dus niet van toepassing.

4.6.3.2 Vervoer over het water

Op het aangrenzende kanaal vindt geen transport per schip meer plaats.

4.6.3.3 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente Cranendonck waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Met een afstand van ruim 5,3 kilometer is het plangebied gelegen op dusdanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

4.6.3.4 Vervoer via buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding is een rioolleiding op 150 meter afstand en een gasleiding op 400 meter afstand. Op zodanige grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

4.6.3.5 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in of in de nabijheid van een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.6.3.6 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van bijna 2,5 kilometer ten oosten van het plangebied is een 150 kV hoogspanningslijn aanwezig. Op dusdanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

4.6.4 Hoogspanningsleidingen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Op een afstand van circa 1.600 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een hoogspanningslijn. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.7 Natuur en ecologie

4.7.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving

middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.7.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.7.2.1 Stikstof

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Weerterbossen en Budelerbergen & Ringselven'. Dit gebied is op een afstand van circa 760 meter van het plangebied gelegen. In opdracht van de initiatiefnemer heeft een stikstofonderzoek voor de ontwikkeling plaatsgevonden. In de bijlage is de 'Notitie beoordeling stikstof' door Pouderoyen Tonnaer d.d. november 2023 opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase per saldo geen negatief stikstofeffect optreedt (en voor sommige hexagonen binnen het Natura 2000 gebied een geringe afname van stikstof) voor de Natura 2000 gebieden o.a. 'Weerter en Budelerbergen & Ringselven'. Significante negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied op grond van de stikstofemissie zijn daarmee per saldo op voorhand uit te sluiten indien daarbij gebruik wordt gemaakt van interne saldering van de stikstofemissie op basis van het huidige gebruik. Er is dan ook geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de overige storingsfactoren (naast stikstofdepositie), die een mogelijk effect op het Natura 2000 gebied kunnen veroorzaken, kan worden gesteld, dat significante negatieve effecten op voorhand zijn uit te sluiten. Dit in verband met de aard, omvang en effectbereik van het voornemen en vanwege de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied.

4.7.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en

diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moet conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied ligt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000 gebied betreft het gebied 'Weerter- en Budelerbergen'. Dit Natura 2000 gebied is op ca 760 meter gelegen.

De beoogde herontwikkeling omvat de omzetting van het plangebied in een bedrijfsbestemming. Het plangebied is voor circa de helft in gebruik voor een bestaand bedrijf. Dit gedeelte is ook grotendeels verhard. Er zijn hier dan ook geen relevante flora en fauna waarden in het geding. In bijgaand rapport 'Quickscan Flora en Fauna Fabrieksstraat 100 te Budel' van Lomans Ecoworks d.d. 06-09-2022 is dit aangetoond. In dit onderzoek worden de volgende eindconclusies getrokken:

- *Met de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Fabrieksstraat 100 te Budel worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden;*
- *Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde;*
- *De voorzorgsmaatregelen in paragraaf 8 dienen te worden opgevolgd;*
- *Voor de kap van de bomenrij aan de zuidrand van het plangebied geldt een meldingsplicht en een herplantplicht;*
- *De werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen;*
- *De algemene zorgplicht is van toepassing.*

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gededistilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het projectgebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.8.2 Relevant beleid

4.8.2.1 Waterbeheerplan 2022-2027

Het waterbeheerplan 2022-2027 maakt inzichtelijk wat het waterschap De Dommel de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in

een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

4.8.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap De Dommel 2015 van toepassing. De Keur is een waterschapverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap De Dommel aangewezen als gelegen in een 'invloedsgebied Natura 2000'. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden alsmede de contouren van de gebieden waar een beregeningsbeleid geldt. Het plangebied is met een rode cirkel aangeduid.

Aan de noordzijde van de Schuthoevestraat loopt een A-watergang, een bovenloop van de Boschloop. Deze loop komt samen met de hoofdtak ten oosten van het plangebied middels een tweetal duikers onder de weg door. Aan de voorzijde is, tegen de kavelgrens ook een greppel aanwezig die afwatert middels een buis op deze A-watergang.

Inleiding

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik- infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap De Dommel dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit project wordt de infiltratie van hemelwater zichtbaar gemaakt o.a. binnen de afscheidende beplanting. Binnen de beplantingsstroken wordt ruimte gemaakt voor waterberging.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project van toepassing.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De beoogde herontwikkeling zal geen materialen bevatten die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging;
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem;
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

4.8.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

Inleiding

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck de langetermijnvisie van de gemeente op afvalwater, hemelwater, grondwater het veranderend klimaat en oppervlaktewater binnen de gemeente. Deze visie is per aspect in concrete doelen vertaald.

Visie voor afvalwater

De gemeente Cranendonck werkt aan een gezonde leefomgeving door in te zetten op een goed functionerend en robuust rioolstelsel dat kan meebewegen met de ontwikkelingen van de toekomst. Daar waar mogelijk worden stromen van vuil en schoon water gescheiden (gehouden) en worden water en grondstoffen hergebruikt. Met het waterschap streeft de gemeente naar het verminderen van de hoeveelheid te zuiveren afvalwater en het optimaal gebruik van afvalwater vanuit het perspectief van circulariteit: hergebruik van water, nutriënten en warmte. De gemeente streeft er samen met het waterschap naar om het afvalwater op een doelmatige wijze in te zamelen, te transporteren en te zuiveren voordat het geloosd wordt op het oppervlaktewater.

Visie hemelwater

De gemeente Cranendonck werkt aan een veilige en klimaatbestendige leefomgeving door op een zorgvuldige manier om te gaan met het hemelwater dat valt op de verharde en onverharde oppervlakten. Waar mogelijk worden stenen weggehaald en vergroend. Afstromend schoon regenwater van verhardingen wordt zoveel mogelijk direct of anders via voorzieningen naar de bodem geleid, zodat het vertraagd kan afstromen en in perioden van droogte een buffer vormt. Er wordt naar gestreefd om het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden, daar waar het valt. Inwoners, ondernemers en overige belanghebbenden worden gestimuleerd om hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vast te houden.

Visie op grondwater

De gemeente streeft, ook bij een veranderend klimaat, naar het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van afwijkende grondwaterstanden voor de aan de grond gegeven bestemming van een gebied. De gemeente streeft naar een grondwaterpeil dat voldoende diep is om structurele nadelige gevolgen door een te hoge grondwaterstand te voorkomen en voldoende hoog om droogteproblemen tegen te gaan. De Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, de gemeente Cranendonck en particulieren nemen daarbij de eigen verantwoordelijkheid.

Visie op veranderend klimaat

De gemeente streeft naar een klimaatrobuuste inrichting van de openbare (en niet openbare) ruimte in 2050. Thema's hierin zijn extreme neerslag, hitte en droogte, maar ook hieraan gekoppelde thema's als vergroening en biodiversiteit. Voor het thema extreme neerslag staan het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve economische gevolgen zoals schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en de toegankelijkheid van hulpdiensten centraal. Voor het thema hitte staat verkleining van de gezondheidsimpact op kwetsbare groepen en het hittebestendiger maken van de openbare ruimte centraal. Voor het thema droogte streeft de gemeente naar sponswerking van de openbare ruimte via groene en bodembuffers en het voorkomen van onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur en natuurwaarden.

Visie op oppervlaktewater

Naast afvalwater, hemelwater en grondwater is het oppervlaktewater een belangrijke schakel voor het veilig en drooghouden van de leefomgeving. Schoon oppervlaktewater verhoogd ook de kansen voor biodiversiteit en is een van de dragers voor de toekomstige klimaatbestendige inrichting van Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hier in belangrijke mate aan bij. Verstandige keuzes voor beide systemen zorgen ervoor dat de dorpen klimaatbestendig, schoon en gezond blijven voor de mensen, maar natuurlijk ook voor planten en dieren! Wij willen water meer zichtbaar maken en met het waterschap werken aan een goede waterkwaliteit. Door water meer zichtbaar te maken wordt de waterbewustwording en de belevingswaarde vergroot.

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan is beleid opgenomen voor omgang met hemelwater. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied	Inbreiding woongebied en wijziging van verhard oppervlak	Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom	Nieuwbouw en uitbouw bebouwing buiten de bebouwde kom	Uitbreiding bedrijventerrein	Rioolvervanging, herstructurering, wegrenovatie
Type gebied	Nieuw	Bestaand	Bestaand	Nieuw	Nieuw	Bestaand
Ontharden						Minimaal 10%
Ontwerp hemelwaterafvoer	Bui08 (19,80 mm in 1 uur)					
Toename verhard oppervlak	minder dan 200 m ²		15 mm per m ²	15 mm per m ²		
	meer dan 200 m ²		30 mm per m ²	30 mm per m ²		
	minder dan 2000 m ²	30 mm per m ²			30 mm per m ²	60 mm per m ²
	meer dan 2000 m ²	60 mm per m ²			60 mm per m ²	60 mm per m ²
						Maatwerk
						Maatwerk

Figuur 25: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

4.8.2.5 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Dit plan heeft een toename van het verhard oppervlak tussen 500 en 10.000 m² tot gevolg. Hoe hiermee om wordt gegaan in het kader van de beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater Brabantse waterschappen wordt in de waterparagraaf nader uitgewerkt.

4.8.3 Waterparagraaf

4.8.3.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied aan de Fabrieksstraat 100 bedraagt circa NAP +33,40 m. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 100-160 cm-mv. De bodem betreft een Veldpodzolgrond, leemarm en zwak lemig fijn zand. Het plangebied is gelegen op een plateau-achtige horst met dekzand aan de oppervlakte.

4.8.3.2 Verhard oppervlak en benodigde berging

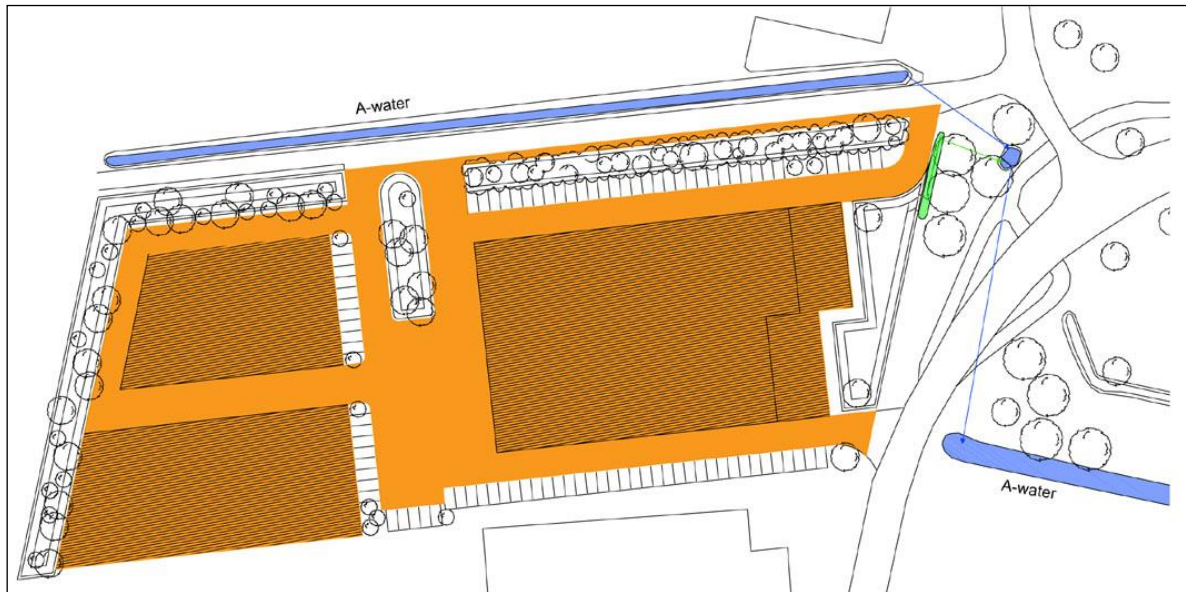
De beoogde ontwikkeling omvat de uitbreiding van een bedrijventerrein met verharding en nieuwe bedrijfsbebouwing. Het water dat valt op de erfverharding op de nieuwe bedrijfslocatie vloeit via de verharding af op de omringende beplanting en infiltreert aldaar rechtstreeks in de bodem. Ook wordt halfverharding toegepast voor de parkeerplaatsen, zodat deze geen bijkomende belasting voor het watersysteem betekenen. Daarom is het oppervlakte van de parkeerplaatsen in halfverharding niet bij het verhard oppervlak gerekend in de berekening van de capaciteit van de watercompensatie. Het totale plangebied is 15.639 m² groot. In de huidige situatie is reeds 5.150 m² verhard of bebouwd. Dit is 33% van het totale oppervlak. In de nieuwe situatie neemt de verharding en bebouwing toe tot 78%. Deze toename van verhard en bebouwd oppervlak mag niet leiden tot een extra belasting van het watersysteem.

	m ²	erfverharding	bebouwing	onverhard	totaal
Huidige situatie		4.600	550	10.489	15.639
Nieuwe situatie		4.126	8.127	3.386	15.639

Figuur 26: overzicht van verhard en onverhard oppervlak op het plangebied in de huidige en nieuwe situatie.

4.8.3.3 Compensatie toename verhard oppervlak

Door de beoogde ontwikkeling op de locatie neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding toe van 5.150 m² tot 12.253 m². Deze toename dient gecompenseerd te worden in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Die compensatie kan door hemelwater lokaal te infiltreren of lokaal langer vast te houden (waterberging). Bij de keuze voor de manier van compenseren is vooral de grondwaterstand van belang. Bij een hoge grondwaterstand is infiltratie namelijk niet mogelijk. Op deze locatie zal door de relatief lage grondwaterstand in de winter en zomer gewerkt worden met infiltratie op eigen terrein middels zogenaamde wadi's.



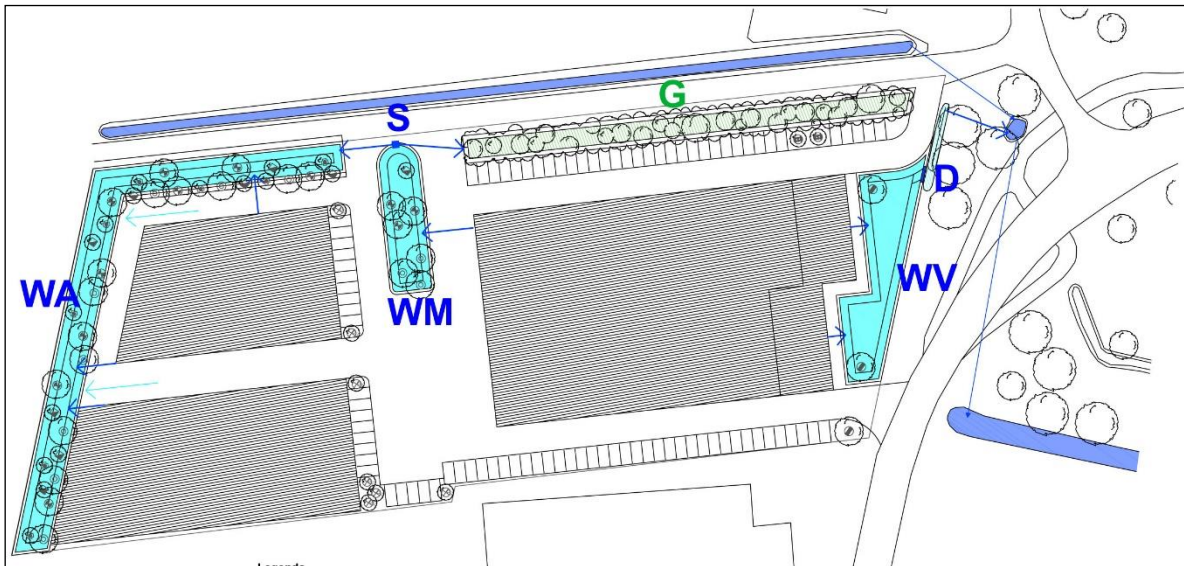
Figuur 27: In oranje het verhard en bebouwd oppervlak met in blauw de A-watgang. In groen is de bestaande greppel aan de voorzijde weergegeven.

4.8.4 Hemelwaterafvoer en infiltratie

Het hemelwater van de nieuw toe te voegen bebouwing zal via dakgoten en regenpijpen afgevoerd worden naar een infiltratievoorziening. De verhardingen zullen zo worden uitgewerkt dat deze aflopen naar aanliggende groenstroken en aldus afwateren richting de daarvoor bestemde groenvoorziening met infiltratievoorziening (wadi's). De parkeerplaatsen (1.150 m²) worden uitgevoerd in grasbeton of een andere halfverharding waardoor eveneens infiltratie van hemelwater plaats kan vinden.

Er worden op drie plaatsen infiltratievoorzieningen aangelegd: aan de noordzijde langs de Schutshoevestraat, aan de achterzijde langs de onverharde weg aldaar en aan de voorzijde langs de Fabrieksstraat. Bij de berekening van de benodigde capaciteit voor deze infiltratievoorzieningen is uitgegaan van het totale oppervlak nieuwe bebouwing plus bestratingen daaromheen met uitzondering van de parkeerplaatsen in grasbetontegels of halfverharding. Het totale oppervlak in m² van bebouwing en verharding wordt vermenigvuldigd met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). De nieuwe verharding en bebouwing bedragen samen maximaal 12.253 m². De benodigde compensatie bedraagt derhalve 735 m³ (12.253 * 0,06). De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke situatie met minder compensatie volstaan kan worden. Dit is niet het geval. Ter plaatse van de beoogde uitbreidingslocatie is de gevoeligheidsfactor 1 van toepassing. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 735 m³ x 1 = 735 m³.

Bij de uitwerking van de infiltratie is ingezet op de aanleg van een robuust watersysteem met overcapaciteit, zodat eventuele extremen ter plekke minder overlast veroorzaken en geen belasting geven verder stroomafwaarts in het hoofdwatersysteem (de A-watgangen). Bij de berekening van de capaciteit van de wadi's is telkens uitgegaan van een diepte van 80 cm met een wakingshoogte van 20 cm. Dit betekent dat er een waterschijf van maximaal 60 cm in de voorziening geborgen kan worden. De hellingen zijn met een hellingsgraad van 1/3 uitgewerkt. Daarmee is het mogelijk de grasvegetatie machinaal te maaien.



Figuur 28: Het klimaatrobuuste systeem met een wadi aan de voorzijde (WV) met overstromingsdrempel (D) naar een bestaande greppel. Aan de achterzijde is ook een wadi (WA) die verbonden is met de centrale wadi (WM) en via een slokop (S) een overloop kent naar de groenstrook (G) langs de Schutshoevestraat. De groenstrook wordt hol gelegd.

De kleine wadi tussen de bebouwing (WM) meet 326 m^2 en kent bij een diepte van 80 cm een capaciteit van 128 m^3 te bergen water. De gehele groenstrook aan de achterzijde wordt ingericht als Wadi. Ook hier wordt een voorziening met een bodembedpte van 80 cm gerealiseerd. Deze Wadi kent een oppervlakte van 1.055 m^2 . Hierin kan 397 m^3 regenwater worden geborgen en geïnfiltreerd. De wadi aan de voorzijde meet 546 m^2 en kan 216 m^3 water bergen. In totaal kan in deze wadi's 741 m^3 regenwater geborgen en geïnfiltreerd worden. Daarmee kent de totale infiltratievoorziening een kleine overcapaciteit van 6 m^3 .

De wadi aan de voorzijde kent een overstromingsschot naar de bestaande greppel voor de kavelgrens (welke afwatert op de A-watergang). Deze greppel dient iets verlengd te worden van 15 m naar 20 m. De betreffende greppel fungeert in de huidige situatie meestal als zaksloot en watert door de diepe grondwaterstanden, vooral in de zomer zelden af richting de A-watergang. De wadi's aan de achterkant en noordzijde worden verbonden en kennen een enkele overloop richting de groenstrook middels een zogenoemde slokop. De groensingel aan de noordoostzijde zal hol worden gelegd zodat bij hevige regenval het water van de aanliggende bestratingen richting deze groenstrook weg kan vloeien. Dit is echter geen wadi en ook niet als zodanig gerekend, maar wel bedoeld om het systeem klimaatrobuust te maken.

4.8.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering middels een aansluiting op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt naar de Wadi's geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn

met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.8.6 Archeologie

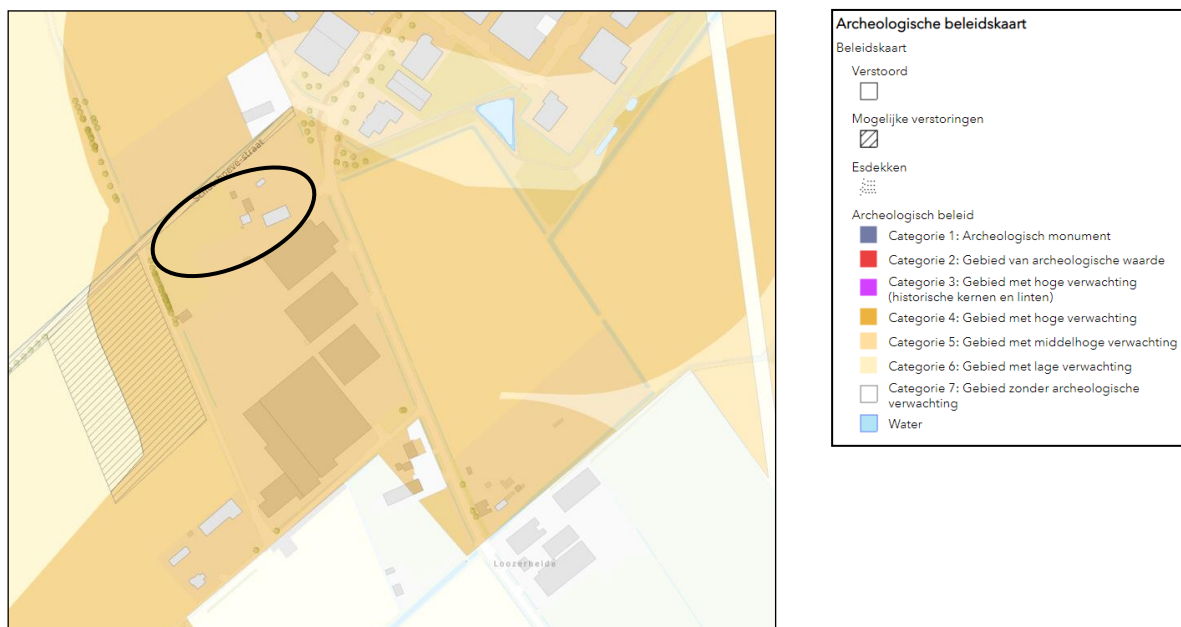
4.8.6.1 Inleiding

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het College van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld.

4.8.7 Archeologische waarden binnen het plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 29: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: atlas.odzob.nl)

Het plangebied is op de erfgoedkaart grotendeels aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Ter plaatse van categorie 4 wordt een archeologisch onderzoek vereist bij bodeminrepen over een oppervlakte van 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdekken. Onderhavig bestemmingsplan leidt tot roering van nog ongeroerde gronden binnen het plangebied. Een archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. Het bureau ArcheoPro heeft een

Archeologisch onderzoek, Fabriekstraat 100 te Budel, gemeente Cranendonck, ArcheoPro Rapport, 22012, uitgevoerd. De Conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn onderstaand weergegeven.

'Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied door de ligging op een dekzandrug binnen driehonderd meter afstand van een voormalige watervoerende laagte maar niet echt in een gradiëntzone, een middelhoge verwachting voor archeologische resten daterend uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Omdat het plangebied op een relatief hooggelegen deel van het dekzandlandschap ligt is de verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege-middeleeuwen, ook middelhoog. De verwachting voor huisplaatsen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is door de ligging tot na 1900 op heideterrein, laag. Uit de gegevens uit het AHN, valt af te leiden dat het grootste deel van het plangebied is afgegraven.

Om het gespecificeerd archeologische verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied acht boringen gezet in een dichtheid van tien boringen per hectare. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

- *Kunnen binnen het plangebied (nog) archeologische resten verwacht worden?*

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat het centrale- en het oostelijke deel van het plangebied inderdaad zijn afgegraven. Hier lijkt dekzand te zijn afgegraven tot op de ondergrond van sterk lemig zand. Hoewel op de overige delen van het plangebied het maaiveld nog een natuurlijke hoogte heeft, is ook hier de bodem sterk doorgraven. Het volledig doorgraven deel van de bodem loopt hierdoor tot zestig á honderd centimeter beneden het maaiveld.

- *Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?*

Gezien het afgraven en vergraven van de bodem, hoeven binnen het plangebied geen behoudenswaardige archeologische sporen meer verwacht te worden.

- *Welke vorm van veldonderzoek is geschikt om de verwachte resten op te sporen?*

Hoewel proefsleuvenonderzoek kan uitsluiten dat eventueel toch aanwezige sporen ongedocumenteerd verloren gaan, geven de resultaten van het onderzoek onvoldoende aanleiding om de uitvoering van een dergelijk onderzoek te adviseren.

Selectieadvies

Gezien het bovenstaande, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Gelet op de resultaten van het verkennend booronderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderzoek geen aanleiding vormt om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' kan dan ook worden verwijderd voor het plangebied.

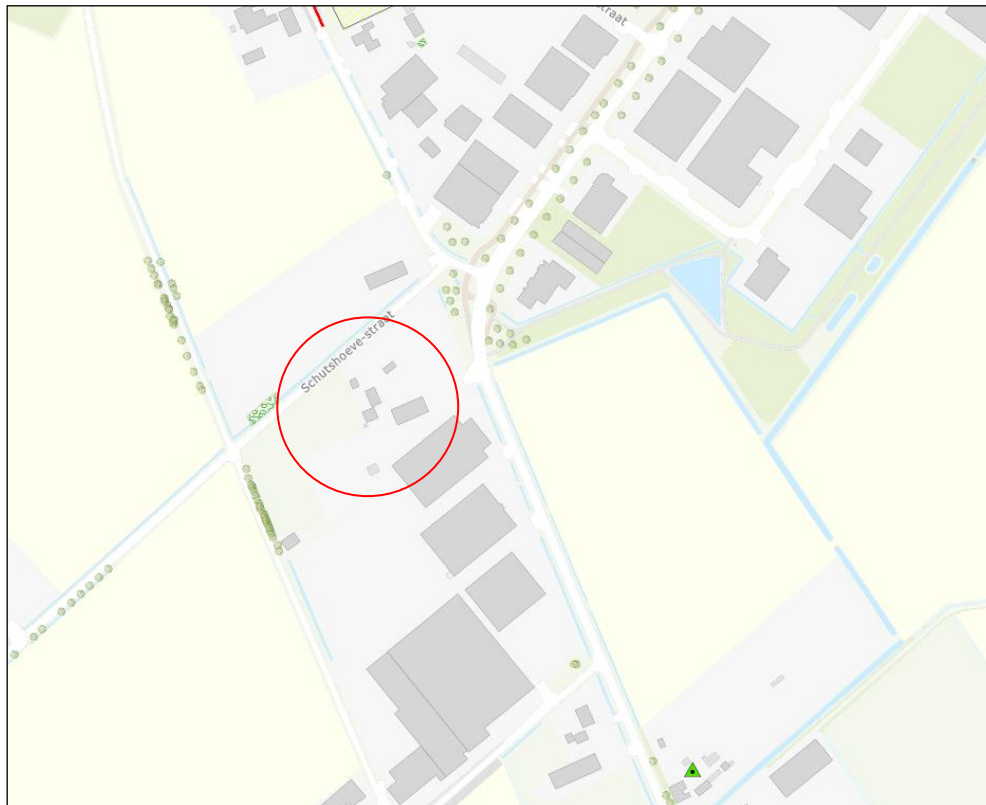
De rapportage van het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

4.8.8 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is hierop weergegeven met de zwarte cirkel.



Figuur 30: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Cranendonck (Bron: atlas.odzob.nl)

De Schutshoevestraat en de Fabrieksstraat zijn beide voor een deel aangewezen als een lijn met een hoge historisch geografische waarde. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Het plangebied of de omgeving hiervan kent verder geen cultuurhistorische waarden. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Fabrieksstraat 100 te Budel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

5.3.1 Inleiding

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Groen – Landschappelijke inpassing', 'Verkeer' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein van het plangebied wordt bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Tevens zal op deze bestemming een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd worden. Binnen dit bedrijventerrein wordt een bedrijfsbestemming toegelaten. De regels die voor het bedrijventerrein van toepassing zijn, zijn overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat te Budel' en 'Budel-Dorplein'.

5.4.2 Groen

Binnen het plangebied zijn een aantal groenstroken opgenomen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, wegen en paden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Cranendonck zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Cranendonck een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Cranendonck waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijke vereisten

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.2.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de beoogde ontwikkeling is met de omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. De omwonenden hebben het plan toegelicht gekregen en hebben vragen en opmerkingen ingebracht. Een verslag van de gevoerde dialoog is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn betrokken in het vooroverleg. Navolgend zijn de reacties van beide instanties weergegeven alsmede de gevolgen voor het bestemmingsplan.

Provincie

De Provincie heeft in het kader van het vooroverleg opmerkingen gemaakt aangaande de Duurzame stedelijke ontwikkeling, de kwaliteitsverbetering van het landschap en de planregeling. Het plan is hierop aangepast.

Waterschap De Dommel

Het Waterschap heeft diverse opmerkingen gemaakt en suggesties gedaan om het plan aan te passen. Vooral de aanleg van wadi's is cruciaal om voldoende waterberging te verkrijgen waarbij ingezet is op een robuust systeem, dat bestaande watergangen niet extra belast. Deze opmerkingen zijn in overleg met het Waterschap verwerkt en aangepast.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor de zienswijzetermijn.