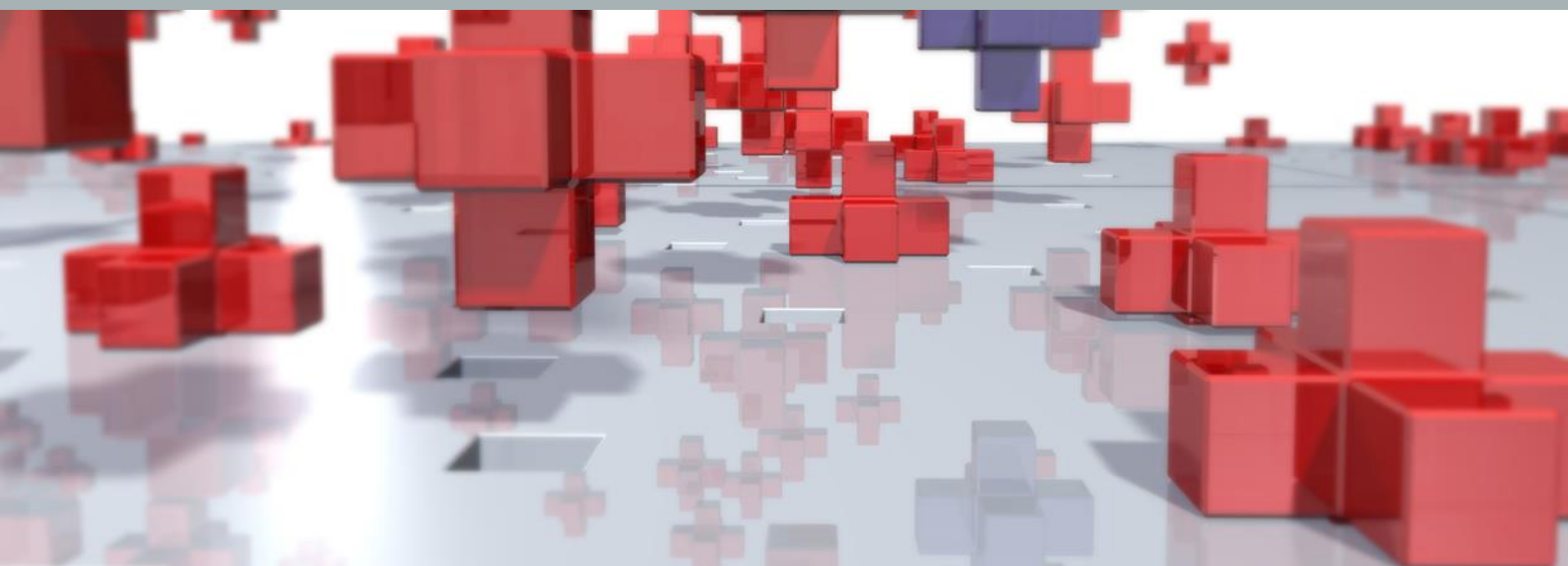


Bestemmingsplan Jumbo Dr. Ant. Mathijssenstraat
Gemeente Cranendonck
Vastgesteld



Bestemmingsplan Jumbo Dr. Ant. Mathijssenstraat
Gemeente Cranendonck
Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09226_6
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1706.BPBDL0039-VAS1
Datum:	december 2019
Opdrachtgever:	Van Schijndel Vastgoed B.V.
Projectteam BRO:	CVe, DvM, AD
Concept:	12 december 2018, 18 januari 2019
Ontwerp:	6 juni 2019
Vaststelling:	4 februari 2020
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de verplaatsing en uitbreiding van een Jumbo supermarkt, met daarboven 7 appartementen in de kern Budel, gemeente Cranendonck.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bouwplan	8
2.2 Verkeer en parkeren	11
2.2.1 Verkeersgeneratie	11
2.2.2 Effecten op de omgeving	11
2.2.3 Parkeren	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening	18
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Detailhandelsvisie A2-gemeenten	18
3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Visie Cranendonck 2009-2024	20
3.4.2 Structuurvisie 2024 Landelijke Klasse!	20
3.4.3 Centrumvisie en centrumplan Budel	22
3.4.4 Woonvisie en woningbouwprogramma	23
3.4.5 Nota Omdenken	23
4. OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Geluid	25
4.1.1 Toetsingskader	25
4.1.2 Onderzoek	25
4.1.3 Conclusie	25
4.2 Luchtkwaliteit	27

4.2.1 Toetsingskader	27
4.2.2 Onderzoek	28
4.2.3 Conclusie	29
4.3 Bedrijven en milieuzonering	29
4.3.1 Toetsingskader	29
4.3.2 Onderzoek	30
4.3.3 Conclusie	33
4.4 Externe veiligheid	34
4.4.1 Toetsingskader	34
4.4.2 Onderzoek	35
4.4.3 Conclusie	35
4.5 Ecologie	35
4.5.1 Toetsingskader	35
4.5.2 Quicksan flora en fauna	36
4.5.3 Nader ecologisch onderzoek	38
4.5.4 Stikstofdepositie	38
4.5.4 Conclusie ecologie	38
4.6 Bodem	39
4.6.1 Toetsingskader	39
4.6.2 Onderzoek	39
4.6.3 Conclusie	39
4.7 Water	40
4.7.1 Toetsingskader	40
4.7.2 Onderzoek	41
4.7.3 Conclusie	42
4.8 Archeologie	42
4.8.1 Toetsingskader	42
4.8.2 Onderzoek	43
4.8.3 Conclusie	43
4.9 Cultuurhistorie	43
4.9.1 Toetsingskader	43
4.9.2 Onderzoek	44
4.9.3 Conclusie	46
4.10 Geurhinder	46
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
4.12 Duurzaamheid	47
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 50
5.1 Inleiding	50
5.2 Plansystematiek	50
5.3 Bestemmingen	52

6. UITVOERBAARHEID	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2.1 Vooroverleg	54
6.2.2 Inspraak	54
6.2.3 Vaststellingsprocedure	54

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Memo Verkeerskundige aspecten, ArthiC Verkeer
- Bijlage 2: Ruimtelijk-functionele onderbouwing verplaatsing Jumbo supermarkt, BRO
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Adviesburo Jos Reubsaet
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Activiteitenbesluit, Adviesburo Jos Reubsaet
- Bijlage 5: Quickscan flora en fauna, BRO
- Bijlage 6: Nader ecologisch veldonderzoek huismus en vleermuizen, BRO
- Bijlage 7: Actualiserend vooronderzoek bodem, Econsultancy
- Bijlage 8: Watertoets, Econsultancy
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, BRO
- Bijlage 10: Memo verkeersgeneratie, Goudappel Coffeng
- Bijlage 11: Nota zienswijze
- Bijlage 12: Stikstofdepositieonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer Van Schijndel Vastgoed B.V. is voornemens de Jumbo supermarkt die momenteel gevestigd is aan het Capucijnerplein in de kern van Budel te verplaatsen en uit te breiden naar de locatie op de hoek van de Dr. Ant. Mathijssenstraat en de Willem II straat in de kern van Budel, gemeente Cranendonck. Tevens zijn 7 appartementen voorzien boven de nieuwe Jumbo supermarkt. De beoogde supermarkt heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van 1.800 m².

De huidige Jumbo supermarkt aan het Capucijnerplein is in het centrum gevestigd, maar is met een omvang van circa 879 m² winkerverkoopoppervlakte (wvo) te klein naar de huidige maatstaven voor een moderne full service supermarkt. Bovendien is de parkeersituatie in de huidige situatie verre van optimaal voor een supermarkt. Omdat een uitbreiding op de huidige locatie heel lastig te realiseren is, is de initiatiefnemer voornemens de supermarkt te verplaatsen naar de locatie aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat. Het plan maakt onderdeel uit van het Centrumplan Budel.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 12 december 2017 met de voorgenomen ontwikkeling met als voorwaarde dat in het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat de exploitatie van een supermarkt op de huidige locatie van de Jumbo supermarkt niet (meer) mogelijk is en dat de supermarkt in het exploitatiegebied slechts geëxploiteerd mag worden indien de exploitatie van de supermarkt op de huidige locatie gestaakt is en gestaakt blijft. Om deze reden maakt ook de locatie van de huidige Jumbo supermarkt onderdeel uit van het plangebied.

De beoogde ontwikkeling van een supermarkt en de daarboven gelegen appartementen op de nieuwe locatie is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel'.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken. De raad heeft op 25 september 2018 besloten om de coördinatieregeling op dit project van toepassing te verklaren. Middels de coördinatieregeling is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de huidige én de nieuwe locatie van de Jumbo supermarkt. De huidige locatie betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Budel, sectie F, nummer 5205 A1, gelegen aan het Capucijnerplein 17-29. De huidige locatie is in gebruik als supermarkt met daarboven appartementen.

De nieuwe locatie heeft een oppervlakte van circa 6.300 m² en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Budel, sectie F, nummers 5223, 4133 (inmiddels overgegaan in 5111 A1, 5111 A2, 5111 A3), 3428 en 5096, gelegen aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 9 t/m 11c en aan de Willem II straat 1d-1f.

De percelen Willem II straat 1-1c vallen buiten het plangebied. De nieuwe locatie is als volgt in gebruik:

- Dr. Ant. Mathijssenstraat 9 en 9a: 2 woningen;
- Dr. Ant. Mathijssenstraat 9b: voormalige Duitse school (woonbestemming, leegstaand);
- Dr. Ant. Mathijssenstraat 11-11c: winkel met daarboven wonen (2 appartementen);
- Willem II straat 1d: 1 woning;
- Willem II straat 1e en 1f: kantoorpand (leegstaand).

De bestaande bebouwing binnen de nieuwe locatie heeft een oppervlakte van circa 2.500 m² bvo. Alle bestaande bebouwing binnen de nieuwe locatie zal worden gesloopt. Per saldo is er hiermee sprake van een afname van circa 700 m² bvo aan bebouwing. Figuur 1.1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



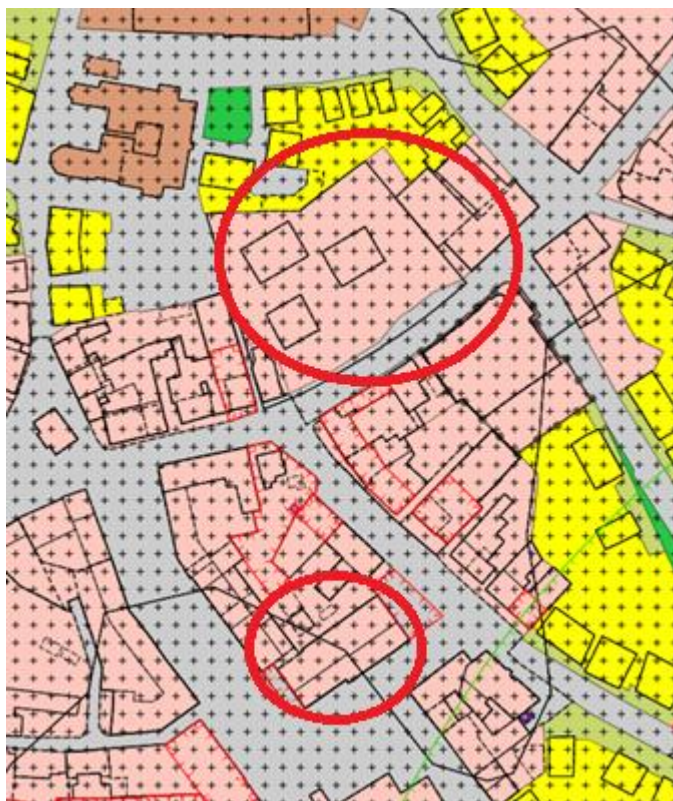
Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Budel', vastgesteld op 15 december 2015. De huidige locatie heeft hierin de bestemming 'Centrum – 1', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' en de aanduidingen 'supermarkt', 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping'.

De nieuwe locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Centrum – 2', 'Wonen' en 'Tuin', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' en deels de aanduidingen 'wonen' en 'detailhandel'. Binnen de bestemming 'Centrum – 2' is een supermarkt uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en zijn uitsluitend bestaande woningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

De beoogde ontwikkeling van een supermarkt en de daarboven gelegen appartementen op de nieuwe locatie is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding van het plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bouwplan

De initiatiefnemer is voornemens de Jumbo supermarkt die momenteel bevestigd is aan het Capucijnerplein in de kern van Budel te verplaatsen en uit te breiden naar de locatie aan op de hoek van de Dr. Ant. Mathijssenstraat en de Willem II straat in de kern van Budel. Tevens zijn 7 appartementen voorzien boven de nieuwe Jumbo supermarkt.

De nieuwe Jumbo supermarkt krijgt een omvang van circa 1.800 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit is groter dan de bestaande Jumbo, die een omvang heeft van circa 879 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Alle bestaande bebouwing binnen de nieuwe locatie zal worden gesloopt.

De nieuwe Jumbo supermarkt is voorzien in een laag op de hoek van de Dr. Ant. Mathijssenstraat en de Willem II straat. De bebouwing aan de Willem II straat 1-1c (buiten het plangebied) blijft gehandhaafd. De parkeerplaats met ruimte voor 93 parkeerplaatsen is voorzien ten westen van de nieuwe supermarkt. De ontsluiting vindt plaats via de Dr. Ant Mathijssenstraat. De entree van de Jumbo ligt aan de zijde van de parkeerplaats. Het laden en lossen van het vrachtverkeer vindt aan de noordoostzijde van het pand aan de Willem II straat plaats. Het gebied tussen de parkeerplaats en de Nederlands Hervormde Kerk (Dr. Ant. Mathijssenstraat 7) wordt ingericht als park.

Op de verdieping zijn 7 appartementen voorzien aan de zijde van de parkeerplaats. De appartementen worden voorzien van een dakterras of balkon, met galerij aan de binnenzijde. Vijf appartementen hebben een oppervlakte van circa 90 m² bvo en twee appartementen hebben een oppervlakte van circa 70 m² bvo. De entree van de appartementen ligt aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat tussen de supermarkt en de bestaande bebouwing Willem II straat 1-1c, los van de entree van de supermarkt.

In figuur 2.1 zijn de plattegronden van de begane grond en de verdieping weergegeven. Impressies van de gevelaanzichten zijn weergegeven in figuur 2.2 en doorsneden in figuur 2.3. Het pand zal voor het grootste deel een hoogte krijgen van circa 4,5 meter en ter plaatse van de appartementen een hoogte van circa 7,7 meter. Het hele pand krijgt een plat dak. Aan de randen wordt een opzet geplaatst zodat het lijkt alsof het pand een kap heeft om aan te sluiten bij omliggende panden en het dorps karakter. De totale hoogte komt hiermee op maximaal 9,7 meter.



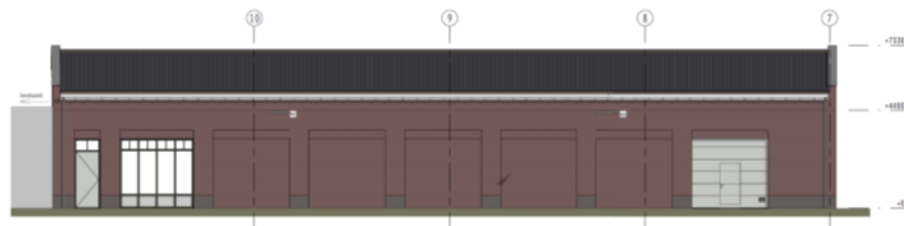
Figuur 2.1: Plattegronden begane grond (boven) en verdieping (onder)



Voorgevel: Dr. Ant. Mathijssenstraat



Linkergevel: parkeerplaats Jumbo



Rechtergevel: Willem II straat



Achtergevel

Figuur 2.2: Gevelaanzichten

2.2 Verkeer en parkeren

Er is door Arthic Verkeer een memo Verkeerskundige aspecten opgesteld¹. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is door Goudappel Coffeng een nieuw onderzoek gedaan² naar de verkeersgeneratie. Dit onderzoek is ook opgenomen als bijlage en vervangt het onderzoek van Arthic Verkeer voor wat betreft het onderdeel verkeersgeneratie. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

2.2.1 Verkeersgeneratie

De nieuwe functies zorgen voor extra verkeersbewegingen. Op basis van de CROW kengetallen³ is de verkeersproductie van de huidige en toekomstige functies in beeld gebracht. De uitgangspunten en de berekening zijn opgenomen in de bijlage. Voor de berekening van de verkeersproductie is uitgegaan van gemiddelde CROW normen. Dit geeft het meest realistische scenario.

De supermarkt genereert 887 mvt/etmaal en de 7 appartementen 41 mvt/etmaal. Aan de bestaande functies, zoals deze op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn 379 motorvoertuigbewegingen toe te kennen. Deze worden in mindering gebracht op de totale verkeersproductie. De toename in verkeersbewegingen (lichte motorvoertuigen) bedraagt dan 547 mvt/etmaal.

Bevoorrading

Op maatgevende dagen vinden maximaal 7 bevoorradingen met vrachtwagens en 2 bevoorradingen met busjes plaats. Onder bevoorrading valt ook het ophalen van afval. Het laden en lossen vindt plaats op de laad- en loshaven aan de Willem II straat.

2.2.2 Effecten op de omgeving

Afgezien van de Willem II straat waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt, hebben de directe wegen rond de supermarkt een erftoegangsfunctie (type II) waarbij de maximum snelheid (nu nog) 50 km/u bedraagt.

Deze straten zijn weliswaar nog niet aangeduid als 30 km/u zone, maar hebben grotendeels wel de inrichting en uitstraling van een 30 km/u-zone in de vorm van smalle wegprofielen, kruispuntplateaus en woningen dicht op de rijbaan. De belangrijkste aanvoerroute om de nieuwe supermarkt te bereiken zal via de rotonde Nieuwendijk – Burgemeester Van Houtstraat zijn. Op deze belangrijke invalsweg rijden ongeveer 3.000 mvt/etmaal. Dergelijke invalswegen hebben normaliter een gewenst streefmaximum van 6.000 mvt/etmaal. De zeer beperkte toename is prima op te vangen op deze route.

Voor de duidelijkheid, de nieuwe functies genereren gemiddeld (afgerond naar boven) 600 aankomende ritten en 600 vertrekkende ritten per etmaal. Dit komt grofweg neer op 60 aankomende en 60 vertrekkende ritten in het drukste uur. Omgerekend is dat gemiddeld 2 auto's per minuut. Het van- en naar het parkeerterrein rijden kan prima verwerkt worden. Er zijn namelijk voldoende hiaten te vinden om vanaf het parkeerterrein de rijbaan op te rijden. De toename op de Doctor Ant. Mathijssenstraat is ook goed op te vangen. Deze toename past namelijk binnen de dynamiek van een dorpscentrum. De

¹ Arthic Verkeer, Memo Verkeerskundige aspecten ontwikkeling supermarkt Jumbo Budel, d.d. 28 mei 2019

² Goudappel Coffeng, Notitie verkeersgeneratie Jumbo Budel, d.d. 7 januari 2020

³ CROW publicatie 381, Verkeersgeneratie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

verkeersveiligheid is hiermee niet in het geding. Immers uit een door de gemeente gehouden verkeersstelling blijkt namelijk dat de V85 circa 31 km/u is. Dit is de snelheid die niet overschreden wordt door 85% van verkeer. Met deze lage snelheid is de kans op een aanrijding klein. Mocht onverhoopt er toch een aanrijding plaatsvinden, dan is vanwege de lage snelheid de kans op letsel minimaal.

Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

2.2.3 Parkeren

Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van het CROW: publicatie 317, Verkeersgeneratie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Uit de parkeerberekening blijkt dat voor de toekomstige ontwikkeling in totaal 84 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal is gebaseerd op de parkeerbehoefte van de nieuwe functies in het plangebied, zonder rekening te houden met het compenseren van vervallen parkeerplaatsen en de huidige (planologische) parkeerbehoefte.

In de omgeving van het plangebied zijn op dit moment in de openbare ruimte 16 parkeerplaatsen aan de Doctor. Ant. Mathijssenstraat en de Willem II straat (laad- en losplaats) aanwezig. Er zullen 4 parkeerplaatsen terugkeren aan de Doctor Ant. Mathijssenstraat. Per saldo verdwijnen er 12 parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied: 4 in de Willem II straat en 8 in de Doctor Ant. Mathijssenstraat. De parkeerplaatsen aan de Doctor Ant. Mathijssenstraat zijn niet volledig toe te schrijven aan de ontwikkeling van de Jumbo, maar worden wel meegenomen in de parkeerbalans.

De huidige (planologische) parkeerbehoefte bedraagt 62 parkeerplaatsen en kan in mindering gebracht worden op de toename van de nieuwe parkeerbehoefte: per saldo bedraagt de toename in parkeerbehoefte 34⁴ parkeerplaatsen. De uitgangspunten en de berekening zijn opgenomen in de Memo Verkeerskundige aspecten ontwikkeling supermarkt Jumbo Budel die als bijlage is opgenomen.

In de nieuwe situatie zullen 93 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het nieuwe parkeerterrein. Uit deze parkeerbalans blijkt dat ruim voorzien wordt in parkeergelegenheid voor de ontwikkeling.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat een omgevingsvergunning pas verleend kan worden als er voorzien is in voldoende parkeergelegenheid en in voldoende ruimte voor laden/lossen.

⁴ 84+12-62

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in het SVIR geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.⁵

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die 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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De voorliggende ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is hierdoor vereist. BRO heeft daarom een ruimtelijk-functionele onderbouwing opgesteld naar de voorgenomen verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo supermarkt. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁶.

Conclusies analyses

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- De bestedingen aan dagelijkse artikelen nemen al jaren geleidelijk aan toe. Ook het aandeel van de bestedingen dat via internet gaat, neemt toe, maar het aandeel van dit aankoopkanaal in de bestedingen is nog heel beperkt. Wel zal er de komende jaren sprake zijn van meer groei als gevolg van de uitbreiding van de bezorgdiensten en het aantal afhaalpunten. De fysieke winkels blijven echter veruit het belangrijkste aankoopkanaal voor het boodschappen doen.
- Om te blijven voldoen aan de wensen en eisen van de consumenten ten aanzien van het assortiment en het gemak en comfort, moderniseren veel supermarkten en dat gaat veelal gepaard met schaalvergroting.

⁵ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

⁶ BRO, Budel, ruimtelijk-functionele onderbouwing verplaatsing Jumbo supermarkt, d.d. 24 mei 2019

- De inwoners van de gemeente Cranendonck beschikken uitgedrukt in m² wvo over een beneden gemiddeld aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels en supermarkten.
- De kern Budel kent bovendien een erg beperkte omvang van het dagelijkse artikelenaanbod voor een plaats met ruim 9.100 inwoners en een verzorgende functie voor de gehele gemeente die bovendien door de grensligging veel Belgische (supermarkt)bezoekers trekt.
- De twee aanwezige supermarkten in Budel in liggen beide in het centrum, maar zijn relatief beperkt van omvang naar de huidige maatstaven.
- De leegstand in de gemeente Cranendonck en de kern Budel is de laatste jaren afgenomen en nu redelijk beperkt. Wel concentreert de leegstand in Budel zich tamelijk sterk in de randen van het centrum.
- Het planinitiatief voor de verplaatsing van Jumbo past goed binnen de vigerende lokale, regionale en provinciale beleidskaders omdat daarin wordt ingezet op modernisering van bestaand aanbod en een concentratie van winkelaanbod in het kernwinkelgebied.
- De vestiging van een derde supermarkt van 1.550 m² wvo op een solitaire locatie in Budel past niet in het beleid, maar de gemeente heeft hiervoor een omgevingsvergunning moeten afgeven. Wel loopt er nog een bodemprocedure bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Daarmee is deze uitbreiding van het supermarktaanbod nog niet helemaal zeker, maar er is in onderhavige rapportage wel rekening mee gehouden.
- Het aantal inwoners van zowel de gemeente Cranendonck als Budel zal de komende jaren nog licht toenemen.
- In de huidige situatie realiseert het dagelijkse artikelenaanbod in Budel in totaliteit een omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) die ruim boven het landelijke gemiddelde ligt en ook ruim boven het voor de samenstelling van het aanbod in Budel gespecificeerde bedrag. Het aanbod functioneert daarmee momenteel theoretisch heel goed.
- In de huidige situatie is er al ruim voldoende distributieve ruimte aan te geven voor het planinitiatief en die ruimte neemt naar de toekomst ook nog iets toe door onder meer de verwachte bevolkingsgroei.
- Wordt ook de derde supermarkt in de berekeningen meegenomen, dan zal de gemiddeld gerealiseerde omzet per m² wvo aanzienlijk dalen, maar nog altijd boven het landelijke gemiddelde uitkomen.
- Het beoogde initiatief resulteert in een moderner supermarktaanbod voor de inwoners van Budel en de gemeente Cranendonck en daarnaast komen er extra parkeermogelijkheden, hetgeen positief is voor het functioneren van het centrum als geheel.
- Het door de verplaatsing van Jumbo versterkte supermarktaanbod zal, mede door de verbeterde parkeersituatie, ook iets meer bezoekers van buiten de kern kunnen trekken en daar kunnen ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen in het centrum van profiteren.
- Weliswaar komt de Jumbo-supermarkt in de nieuwe situatie iets verder van het kernwinkelgebied te liggen dan momenteel het geval is, maar de afstand blijft kort. Door de betere parkeervoorzieningen en het te verwachten extra bezoek zal er sprake blijven van combinatiebezoek. Ook het Capucijnerplein zal een bronpunctfunctie voor centrumbezoek kunnen blijven behouden, ook als er geen sterke publiekstrekker in het te verlaten Jumbopand komt. Dit mede door de aanwezigheid van het gemeentehuis. De verplaatsing van de Jumbo zal daarom per saldo geen negatieve gevolgen hebben voor het functioneren van het centrum als geheel en specifiek het kernwinkelgebied.
- De ontwikkeling zal tevens bijdragen aan het aantrekkelijker worden van het verblijfsklimaat in dit centrumdeel door de verbetering van de omgevingskwaliteit (openbare ruimte, uitstraling bebouwing).

- Gezien de beperkte toename van de verkoopruimte en de geconstateerde distributieve ruimte is het zeer onwaarschijnlijk dat de verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo sec zal resulteren in een verdringing van bestaand aanbod. Ook is het, gezien de geconstateerde distributieve ruimte, niet waarschijnlijk dat de komst van de derde supermarkt in combinatie met de verplaatsing en vergroting van Jumbo tot het verdwijnen van supermarktaanbod in Budel zal leiden.
- Omdat de eventuele omzeteffecten van de verplaatsing en vergroting van de Jumbo zich buiten Budel spreiden over een groot aantal aanbieders, waaronder bestaande vestigingen van dezelfde formule, is het ook onwaarschijnlijk dat daar winkelaanbod als gevolg van de ontwikkelingen in Budel verdwijnt.
- Het effect van de komst van een derde supermarkt (in combinatie met het Jumbo-initiatief) op het dagelijkse artikelaanbod buiten Budel is sterk afhankelijk van de (nog onbekende) formule van de nieuwe supermarkt, en is daarom nu niet goed aan te geven.
- Met het initiatief wordt er ook aan de rand van het kernwinkelgebied gelegen detailhandelsruimte uit de markt genomen (pand van ca. 400 m² vvo).

Ladder voor Duurzame verstedelijking

Behoefte

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planinitiatief voor de verplaatsing van de Jumbo leidt tot een verbetering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in de Budel en de gemeente Cranendonck en niet zal resulteren in een verslechtering van de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur in de omringende plaatsen en gemeenten. Er zal als gevolg van het initiatief normaliter geen bestaand winkelaanbod verdwijnen. De effecten zijn:

- Voor zowel de inwoners van Budel als van de omringende kernen geldt zij dat door verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo de beschikking krijgen over een moderner aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels. De keuzemogelijkheden in het kernwinkelgebied nemen voor de consument toe omdat in een grotere winkel ook een uitgebreider assortiment gevoerd kan worden. Een grotere winkel biedt bovendien meer comfort (ruimere paden, overzichtelijke indeling, betere parkeervoorzieningen). Daarmee wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling draagt tevens bij aan het behoud van een aantrekkelijk dorpshart met een relatief ruim en gevarieerd winkel- en voorzieningenaanbod. Ook zo bezien voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte. Juist omdat zich op grotere afstand van het centrum een derde supermarkt vestigt, is een versterking van het centrumsupermarktaanbod extra gewenst.
- Vanwege de beperkte uitbreiding en de geconstateerde distributieve ruimte voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelaanbod in Budel (ook als rekening gehouden wordt met een derde supermarkt) voorziet het Jumbo-initiatief ook in kwantitatieve zin in een behoefte.

De gemeente zet in haar centrumvisie en meer recente centrumplan in op het behoud een sterk hoofdwinkelgebied en de verplaatsing van de Jumbo maakt hier onderdeel van uit. Een te verwachten gevolg van het initiatief is dat het huidige Jumbopand vrijkomt. In de betreffende panden kunnen conform het vigerende bestemmingsplan winkels terugkomen, maar na vertrek van Jumbo geen nieuwe supermarkt. De ontwikkelende partij heeft van de gemeente opdracht gekregen om voor een passende herinvulling te zorgen. Hierover lopen momenteel onderhandelingen met kandidaten. De kans dat er door het initiatief nieuwe leegstand ontstaat, is mede hierdoor zeer klein.

Bestaand stedelijk gebied

De beoogde nieuwe locatie voor de Jumbo maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling wordt opgevangen door herontwikkeling van deels leegstaand vastgoed en een herinrichting van de openbare ruimte. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de ladder, te weten

duurzaam ruimtegebruik. Verder zijn er geen alternatieve leegstaande locaties of planinitiatieven in Budel die in de aangetoonde behoefte kunnen voorzien zonder afbreuk te doen aan de beleidsuitgangspunten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overige stedelijke gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo -nul'.

Bij verstedelijking wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is binnen de structurenkaart gelegen binnen de structuur 'Kernen in het landelijk gebied'. Deze structuur bevat de kernen die binnen het mozaïeklandschap van de provincie Noord-Brabant liggen. Ruimtelijke plannen binnen deze structuur voorzien vooral in ontwikkelingen met betrekking tot wonen en werken. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie daarnaast als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied. De provincie heeft geen andere specifieke visies voor het plangebied.

De ontwikkeling van een supermarkt met appartementen is niet in strijd met de ambities van de 'Kernen in het landelijk gebied' uit de Structuurvisie. Daarnaast zijn er geen specifieke ontwikkelingsopgaven binnen Budel die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de SVRO.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 heeft Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen beleidsneutraal samengevoegd. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie.

Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die volgens de Interim omgevingsverordening zijn aangeduid als landelijke kern, thema verstedelijking'. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. In artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening zijn wel een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Het plangebied ligt in een bestaand stedelijk gebied en wordt niet belemmerd door regels uit de Interim omgevingsverordening. Bij de ontwikkeling van onderhavig plan wordt in de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven op welke manier wordt omgegaan met zorgvuldig ruimtegebruik. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Detailhandelsvisie A2-gemeenten

In de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' is de detailhandelsstructuur van de gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck geanalyseerd. Het centrum van Budel is in de visie aangemerkt als een groot kernverzorgend centrum, dat na het centrum van Valkenswaard het tweede winkelgebied in de hiërarchie van de regionale winkelstructuur is. De geïsoleerde ligging van het Budelse centrum zorgt voor een hoge binding van de eigen inwoners aan de eigen winkels. Bovendien profiteert het centrum van de ligging aan de Belgische grens. Budel heeft een karakteristiek, deels autovrij centrum met een dorps karakter. De twee supermarkten, gelegen in het centrum (Jumbo) en aan de rand van het centrum (Albert Heijn), zijn de trekkers. In de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' is het toekomstperspectief voor Budel gedefinieerd als 'licht kwetsbaar'. Het centrum heeft voldoende massa, maar de leegstand aan de randen is fors. De centrale uitdaging is het clusteren van commerciële voorzieningen in (het hart van) het centrum. Budel profiteert van het dorps en goed bereikbare, deels autovrije, karakter van het centrum. In combinatie met gratis parkeren en de gunstige ligging ten

opzichte van het Belgische achterland zorgt dit voor perspectief. Kwetsbare punten (naast de leegstand) zijn de beperkte omvang van de supermarkten en de geïsoleerde ligging van de Albert Heijn, waardoor combinatiebezoek niet optimaal van de grond komt.

Doorwerking plangebied

De Jumbo supermarkt wordt verplaatst van de huidige locatie aan het Capucijnerplein naar de nieuwe locatie aan de Dr. Anton Mathijssenstraat, tegenover de Albert Heijn. Hier wordt een nieuwe, toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd, met daarboven appartementen. De twee supermarkten in Budel blijven daardoor gevestigd aan de rand van het Budelse centrum, waarmee ze behouden blijven als publiekstrekker en daarmee als drager van het centrumgebied. Deze verplaatsing past binnen het detailhandelsbeleid zoals geformuleerd in de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten'. In paragraaf 3.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking) en de bijlage bij de toelichting 'Ruimtelijk-functionele onderbouwing verplaatsing Jumbo supermarkt' wordt verder ingegaan op de Detailhandelsvisie A2-gemeenten.

3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

In het Regionaal Woningbouwprogramma, dat periodiek wordt bijgesteld, is het woningbouwprogramma voor de SRE-gemeenten opgenomen. Bij het bepalen van het woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Er is er sprake van een flexibel programma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte.

Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden. Voor de gemeente Cranendonck geldt een woningbouwprogramma van minimaal 700 en maximaal 805 woningen in de periode 2015-2030. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn.

Op regionale schaal zijn woningbouwafspraken gemaakt in de Regionale Agenda Wonen. Op grond van deze afspraken worden in de periode 2015-2024 in de regio 'De Peel e.o.' 6.470 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Cranendonck geldt in deze periode een opgave van 680 woningen.

Doorwerking plangebied

Het beoogde initiatief kan met de toevoeging van 7 appartementen voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Cranendonck. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit het Regionaal Woningbouwprogramma en de Regionale Agenda Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Cranendonck 2009-2024

In mei 2009 is het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze visie dient als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald. Cranendonck focust vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervenueert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken.

Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoetkomen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren, ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van de economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft. In de visie worden de focuspunten beschreven aan de hand van de volgende vijf thema's:

- wonen en leven;
- werk en economie;
- recreatie en toerisme;
- onderwijs;
- zorg.

Doorwerking plangebied

De Jumbo supermarkt wordt verplaatst van de huidige locatie aan het Capucijnerplein naar een nieuwe locatie aan de Dr. Anton Mathijssenstraat, tegenover de Albert Heijn. Hier wordt een nieuwe, toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd, met daarboven appartementen. De twee supermarkten in Budel blijven daardoor gevestigd aan de rand van het Budelse centrum, waarmee ze behouden blijven als publiekstrekker en daarmee als drager van het centrumgebied. Deze verplaatsing past binnen het beleid zoals geformuleerd in de Visie Cranendonck 2009-2024.

3.4.2 Structuurvisie 2024 Landelijke Klasse!

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 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 voorliggend plan zijn met name het thema Wonen en Leven en het thema ruimtelijke kwaliteiten van belang.

In de structuurvisie staat het behoud en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving centraal. Het individuele karakter van de kernen dient behouden te blijven. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat de functies in de overige kernen zoveel mogelijk behouden blijven. De ge-

meente neemt een faciliterende en interveniërende rol en pakt de kansen die mogelijk zijn. Bij ontwikkelingen is de markt zoveel mogelijk leidend. Het streven naar het behoud van het inwoneraantal is belangrijk om het bestaande voorzieningenniveau op peil te houden.

Thema Wonen en Leven

- Het is van belang dat de verschillende kernen hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken.
- Voor grootschalige projecten is binnen de gemeente alleen ruimte in Budel en Maarheeze.
- Strategische ontwikkellocaties voor woningbouw aanwijzen, benutten en verbeteren.
- Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen.
- Het aantrekkelijk maken / opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze.
- Nieuwe ontwikkelingen worden duurzaam ingericht.
- Hierbij geldt kwaliteit gaat voor kwantiteit. Aandachtspunt hierbij is onder meer dat het openbaar groen niet ten koste gaat van de ontwikkelingen.
- In de kernen Budel en Maarheeze worden de centra, op een hoger niveau gebracht door o.a. functiemenging toe te passen, de openbare ruimte op te waarderen, voor leegstaande panden een passende bestemming te vinden, de planologische regels te versoepelen. Hiermee wordt ingezet op twee economisch sterke kernen. Met name het centrum van Budel heeft een groot verzorgingsgebied dat zich ook over de landsgrenzen uitstrekt. De centrumfunctie van beide kernen is van belang voor de niet dagelijkse behoefte van de inwoners van de overige kernen.

Thema ruimtelijke kwaliteiten

- Belangrijk zijn de karakters, de identiteit en het 'eigene' van iedere kern. Ondanks dat de kernen op veel zaken samen moeten gaan werken, is het van belang dat het 'eigene' van iedere kern blijft bestaan en zelfs versterkt wordt. In alle zes de kernen wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke identiteit.
- De dorpscentra van Budel en Maarheeze worden opgewaardeerd. Vooral de openbare ruimte heeft een kwaliteitsimpuls nodig in deze twee gebieden. De centra moeten aantrekkelijk zijn voor zowel de bewoner als de bezoeker om te verblijven.
- Een aantal gebieden in Cranendonck is onaantrekkelijk zoals het Capucijnerplein in Budel.
- Leegstand moet tegengegaan worden. Zeker karakteristieke gebouwen, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumenten dienen een nieuwe functie toegewezen te krijgen. Ook andere leegstaande gebouwen dienen een nieuwe functie te krijgen. Zo kunnen bijvoorbeeld leegstaande winkelpanden weer in gebruik genomen worden als woning(en).

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan betreft een strategische ontwikkellocatie. De Jumbo supermarkt wordt verplaatst van de huidige locatie aan het Capucijnerplein naar een nieuwe locatie aan de Dr. Anton Mathijssenstraat, tegenover de Albert Heijn. Hier wordt een nieuwe, toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd, met daarboven appartementen. De twee supermarkten in Budel blijven daardoor gevestigd aan de rand van het Budelse centrum, waarmee ze behouden blijven als publiekstrekker en daarmee als drager van het centrumgebied.

Voor de (deels) leegstaande panden op de nieuwe locatie van de Jumbo supermarkt wordt op deze manier een passende bestemming gevonden. De nieuwe bebouwing wordt met kwaliteit opgezet, passend binnen het dorpse milieu van Budel. Tevens krijgt de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls en

komen er extra parkeermogelijkheden. De huidige locatie van de Jumbo supermarkt aan het Capucijnerplein kan aantrekkelijker worden gemaakt. Zodoende past het initiatief binnen het beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie 2024.

Cultuurhistorie

Karakteristieke gebieden van Cranendonck worden beschermd voor ruimtelijke ingrepen. Hier gaat het om gebieden met een rustiek en groen karakter en gebieden die het 'eigene' van een kern weer spiegelen. Deze gebieden zijn in Budel:

- De Berg
- De Markt
- Katholieke kerk, klooster i.c.m. kapelletje incl. voormalig hervormd kerkje incl. het naastgelegen terrein, het voormalig Budelse kasteelterrein.
- Broekkant/ Keunenhoek/ Heiligstraatje
- Bosch
- Schoordijk

Deze bovengenoemde gebieden moeten beschermd worden voor ruimtelijke ingrepen die afbreuk doen aan het cultuurhistorische karakter. In onderhavig plan is hiermee rekening gehouden door het onderzoeken van de archeologische geschiedenis en terugbrengen van cultuurhistorische elementen in het plan, zoals de contouren van de voormalige Tiendensc en het terugbrengen van de contouren van de gracht. Tevens is een robuuste groenzone opgenomen rondom het hervormde kerkje.

3.4.3 Centrumvisie en centrumplan Budel

Op 5 februari 2013 heeft de gemeenteraad de centrumvisie Budel vastgesteld. Kern van die visie is dat detailhandel zoveel mogelijk moet plaatsvinden in het centrum. Verplaatsing van detailhandel van buiten het centrum naar het centrumgebied wordt bevorderd. Er wordt met name ingezet op de kwaliteit van het bestaande aanbod en op modernisering. De supermarkten zijn aangemerkt als belangrijke dragers voor het functioneren van het centrum en dienen daarom te worden gesitueerd in het centrum of aan de rand ervan. In de centrumvisie Budel zijn de huidige locaties van de Jumbo en van de Albert Heijn beide benoemd als potentiële herontwikkelingslocatie. Bij verplaatsing van de supermarkten wordt uitgegaan van een nieuwe locatie in of aan de rand van het centrum, om zodoende deze belangrijke dragers voor het centrum te behouden. In kleinere kernen, zoals Budel, fungeren supermarkten namelijk veelal als belangrijkste publiekstrekken en 'motoren' van een centrumgebied.

In de centrumvisie wordt er – in lijn met de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' – met het oog op de vitaliteit van het dorpscentrum dan ook naar gestreefd dat er een zo compleet mogelijk supermarktaanbod wordt gerealiseerd in of aan de randen van het centrum, zodat de kans op combinatiebezoek met de overige voorzieningen zo hoog mogelijk is. Nieuwe initiatieven (nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding) zijn welkom, maar deze moeten worden getoetst op de meerwaarde voor de centrumstructuur en de effecten voor het bestaande aanbod. Uitbreiding van het aantal winkelmeters in de supermarktsector is mogelijk indien de effecten per saldo positief zijn voor de consumentenverzorging en de aantrekkingskracht op de centra.

De centrumvisie is in 2016 vertaald in een concreet centrumplan dat de volgende onderdelen omvat:

- Een grootschalige herinrichting van het Capucijnerplein, de Deken van Baarsstraat en de Dr. Anton Mathijssenstraat;
- De realisatie van een nieuwe Jumbo Supermarkt aan de Dr. Anton Mathijssenstraat;

- De inrichting van het gebied naast het hervormde kerkje als openbaar park;
- De herontwikkeling van de voormalige Rabobank aan het Capucijnerplein;
- Herinrichting openbare ruimte;
- Ook het maatschappelijk hart van Budel, het gemeenschapshuis de Borgh, wordt volledig vernieuwd.

Doorwerking plangebied

De Jumbo supermarkt wordt verplaatst van de huidige locatie aan het Capucijnerplein naar een nieuwe locatie aan de Dr. Anton Mathijssenstraat, tegenover de Albert Heijn. Hier wordt een nieuwe, toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd, met daarboven appartementen. De twee supermarkten in Budel blijven daardoor gevestigd aan de rand van het Budelse centrum, waarmee ze behouden blijven als publiekstrekker en daarmee als drager van het centrumgebied. Deze verplaatsing past binnen het beleid zoals geformuleerd in de centrumvisie en centrumplan Budel. De verplaatsing van de Jumbo is zelfs een belangrijk onderdeel van het centrumplan. Het gebied tussen de parkeerplaats en het hervormde kerkje wordt ingericht als openbaar park conform het centrumplan.

3.4.4 Woonvisie en woningbouwprogramma

De gemeenteraad stelde op 30 januari 2018 de nieuwe Woonvisie 2018-2030 vast. Een woonvisie niet alleen op gebied van wonen, maar ook op gebied van leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en vestigingsklimaat. In de visie wordt vooruitgeblikt op wonen in Cranendonck tot 2030. Deze kaders zijn de leidraad voor komende beleids- en projectvraagstukken. Bij het opstellen van de visie is verder gegaan op de Nota Omdenken. De visie bevat zes thema's: behoefte, leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en vestigingsklimaat. Per thema zijn de focus- en actiepunten uitgewerkt.

Woningbouwprogramma 2017-2020

Voor de woningbehoefte 2016-2026 gaat de gemeente Cranendonck voor Budel uit van een behoefte aan bijna 220 woningen, vooral in het goedkope en middeldure segment. Voor starters is er voldoende aanbod. Accent ligt verder op goed toegankelijke, nultredenwoningen. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn. Verder is er behoefte aan reguliere grondgebonden woningen. Er is beperkt behoefte aan middeldure vrijesectorhuur. Voorliggend plan is opgenomen in het woningbouwprogramma 2017 t/m 2020 (locatie Jumbo appartementen, Budel) met 10 woningen voor de periode 2019-2020.

Doorwerking plangebied

Het beoogde initiatief kan met de toevoeging van 7 appartementen voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Cranendonck en de kern Budel. Het plan is tevens opgenomen als woningbouwlocatie in het woningbouwprogramma 2017 t/m 2020. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie en het Woningbouwprogramma.

3.4.5 Nota Omdenken

De ontwikkeling is getoetst aan de Nota Omdenken. Hieronder volgen de 6 toetsingskaders uit deze nota met in het kort de uitkomst van de toets. Kader 7 en 8 (juridisch planologische status en financiën) beschrijven de feitelijke situatie, en hebben hier geen invloed op de ruimtelijke toets.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn:

De ontwikkeling voorziet in de behoefte aan levensloopbestendige gelijkvloerse huurwoningen.

2. Ruimtelijke kwaliteit:

Om te voorkomen dat de Jumbo een platte doos wordt zijn de bovengelegen appartementen een kwalitatieve toevoeging aan het stedenbouwkundige beeld van het nieuwe pand.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand:

Er is sprake van bestaande panden welke met anti-kraak nu tijdelijk bewoond worden. Op het bestaand perceel wordt de inrichting dus met een permanent karakter ingevuld, wat positief is. Op het perceel waar de Jumbo momenteel is gevestigd ontstaat leegstand. Dit is een aandachtspunt bij de ontwikkeling, en zal z.s.m. moeten worden opgelost.

4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen:

Er wordt geen specifieke doelgroep bediend in deze appartementen. De appartementen zullen wel levensloopbestendig zijn, en daarmee geschikt voor senioren.

5. Bijdrage aan sociale cohesie:

Voor de toekomstige bewoners is het prettig dat zij zicht bij voorzieningen kunnen wonen. Alsmede zorgt bewoning boven de supermarkt voor sociale controle wanneer de supermarkt gesloten is.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

Het plan wordt gasloos uitgevoerd en er wordt met luchtwarmtepompen gewerkt.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst. De uitgevoerde onderzoeken hebben enkel betrekking op de nieuwe locatie aangezien op de huidige locatie enkel de mogelijkheid voor een supermarkt verwijderd wordt en geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

4.1 Geluid

4.1.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.1.2 Onderzoek

Er is door Adviesburo Jos Reubsaet een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai⁷ uitgevoerd vanwege de toevoeging van woningen binnen het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

4.1.3 Conclusie

Het plan is gelegen in de akoestische zone van de Doctor Ant. Mathijssenstraat. Om te bepalen of er een overschrijding is van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is een SRMII-berekening uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelastingen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de 4 hoekappartementen wordt overschreden. Voor deze appartementen moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De aan te vragen hogere grenswaarde is lager dan de maximaal toegestane hogere grenswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder.

⁷ Adviesburo Jos Reubsaet, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, 13 mei 2019



Figuur 4.1: Nummering appartementen

Voor de 4 appartementen is de geluidwering van de gevels berekend en getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Deze eisen geven de garantie dat het binnengeluidniveau niet meer bedraagt dan 33 dB. Om te voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit is in onderstaande tabel opgenomen welke combinaties van materialen en constructies noodzakelijk zijn.

ruimte/gebied	geluidbelasting [dB]	vereiste $G_{A;k}$ [dB]	berekende $G_{A;k}$ [dB]
woning 4			
woonk-keuken	54	gebied: 21	27
woning 5			
slaapkamer 5	62	ruimte: 27	30
woonk-keuken	62	ruimte: 27	31
slaapkamer 7	62	ruimte: 27	36
woon- en slk 5 en 7	62	gebied: 29	31
woning 6			
woonk-keuken	62	gebied: 29	29
woning 7			
woonk-keuken	62	gebied: 29	29

Figuur 4.2: Combinaties van materialen en constructies

Geluidwerende voorzieningen

Steenachtige spouwconstructies

De dichte geveldelen bestaan uit spouwconstructies met een kalkzandstenen binnenspouwblad en bakstenen buitenspouwblad. RA = 51 dB.

Glas

Met toepassing met standaard dubbel glas (4-12-6, luchtgevuld) met RA = 29 dB, wordt niet voor alle geluidbelaste gevels voldaan aan de eisen. In de voorgevel van de woonkamer van de woning 7 is extra geluidwerend glas nodig met RA = 30 dB.

Naad- en kierdichting

Naden:

Aan de dichtingen van de naden tussen de kunststoffen kozijnen en de muren worden zware eisen gesteld (RA = 50 dB). Dit betekent dat de naden tussen de kozijnen en de muuropening volledig luchtdicht en blijvend luchtdicht moeten zijn. Bij kunststoffen kozijnen wordt eerst een houten stelkozijn geplaatst, waarna het kunststof hierin wordt aangebracht. In principe moeten beide dichtingen worden uitgevoerd met tussenvoeging van Compri-band (een in bitumen gedrenkt opencellig schuim met een massa van ca 150 kg/m³, dat tot ca 30% samengedrukt moet worden) of met toepassing van (ook aan kunststof hechtende) kit.

Kieren:

Bij uitvoering in kunststof, worden in de bewegende raamdelen normaliter enkelvoudige rubberen inbouw-kaderdichtingen toegepast. Bij de goede fabricaten voldoet dit type kierdichting aan de eisen. RA = 40 dB.

Ventilatie

Ventilatie vindt plaats met mechanische toe- en afvoer. Er zijn geen ventilatieopeningen in de gevels en derhalve geen geluidwerende voorzieningen hieraan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling

NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woning-bouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.2.2 Onderzoek

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie aan de normen voldoet is de NIBM-tool ingevuld. De nieuwe functies hebben een totale verkeersgeneratie van circa 928 mvt/etmaal. Door het vervallen van de bestaande functies op de nieuwe locatie vervalt een verkeersgeneratie van 379 mvt/etmaal. De herontwikkeling van het plangebied genereert dan 547 mvt/etmaal (lichte motorvoertuigen). Op maatgevende dagen vinden maximaal 7 bevoorradingen met vrachtwagens en 2 bevoorradingen met busjes plaats.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	547
Aandeel vrachtverkeer	0,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,48
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	

Figuur 4.3: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,01 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,00µg/m³ bijdragen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2018

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2018. De beschouwde rekenpunten zijn 39679, 39681, 39683 en 39685 en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2017 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 20,9 µg/m³ en voor PM₁₀ 19,2 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 11,7 µg/m³.

	Id	NO2 µg/m³	PM10 µg/m³	PM10 overschrijdingsda- gen	PM2.5 µg/m³	Jaar
Rekenpunt	39679	20.0	18.5	6.6	11.4	2017
Rekenpunt	39681	20.1	18.5	6.6	11.4	2017
Rekenpunt	39683	20.5	19.2	7.0	11.7	2017
Rekenpunt	39685	20.9	19.2	7.0	11.7	2017
Norm		40	40	35	25	

Figuur 4.4: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 21,8 µg/m³ en 19,4 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden.

4.2.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁸. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

⁸ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied valt onder het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging in het centrum van Budel en de grote diversiteit aan functies in de directe omgeving. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter.

Invloed omgeving op de nieuwe functie

Een supermarkt wordt niet gezien als een milieugevoelig object. Van enige vorm van hinder als gevolg van in de omgeving aanwezige milieuhinderlijke functies is dan ook geen sprake.

Woningen worden wel gezien als milieugevoelig objecten. In de omgevingen van het plangebied komen voornamelijk bedrijven in milieucategorie 1 en 2 voor, waarvoor binnen gemengd gebied een richtafstand geldt van respectievelijk 0 en 10 meter. De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen. Uitzondering hierop vormen de bedrijven op de adressen Deken Baarsstraat 1, 3 en 5-5a. Hier zijn conform het vigerend bestemmingsplan 'Kom Budel' horeca-inrichtingen tot categorie 5 toegestaan. Volgens de begrippen betreft horeca categorie 5 (zware horeca): "vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van dansen op elektrisch versterkte muziek alsmede op het ter plaatse nuttigen van alcoholische en niet-alcoholische dranken en etenswaren, en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals discotheken, nachtclubs en dancings." Volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Deze bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen.

Invloed nieuwe functie op de omgeving

In voorliggend plan worden woningen gerealiseerd bovenop de supermarkt. In de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging wordt een onderscheid gemaakt in drie categorieën: A, B en C. Een supermarkt valt onder van functiemenging categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Om te onderbouwen of woningen boven de supermarkt mogelijk zijn is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Omdat in het voorliggende geval een supermarkt wordt gerealiseerd in de nabijheid van milieugevoelige functies is door Adviesburo Jos Reubsaet een akoestisch onderzoek industrielawaai⁹ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het akoestisch onderzoek betreft de geluidbelastingen bij woningen ten gevolge van het laden en lossen, het parkeren van auto's en het rijden met winkelwagentjes op het parkeerterrein.

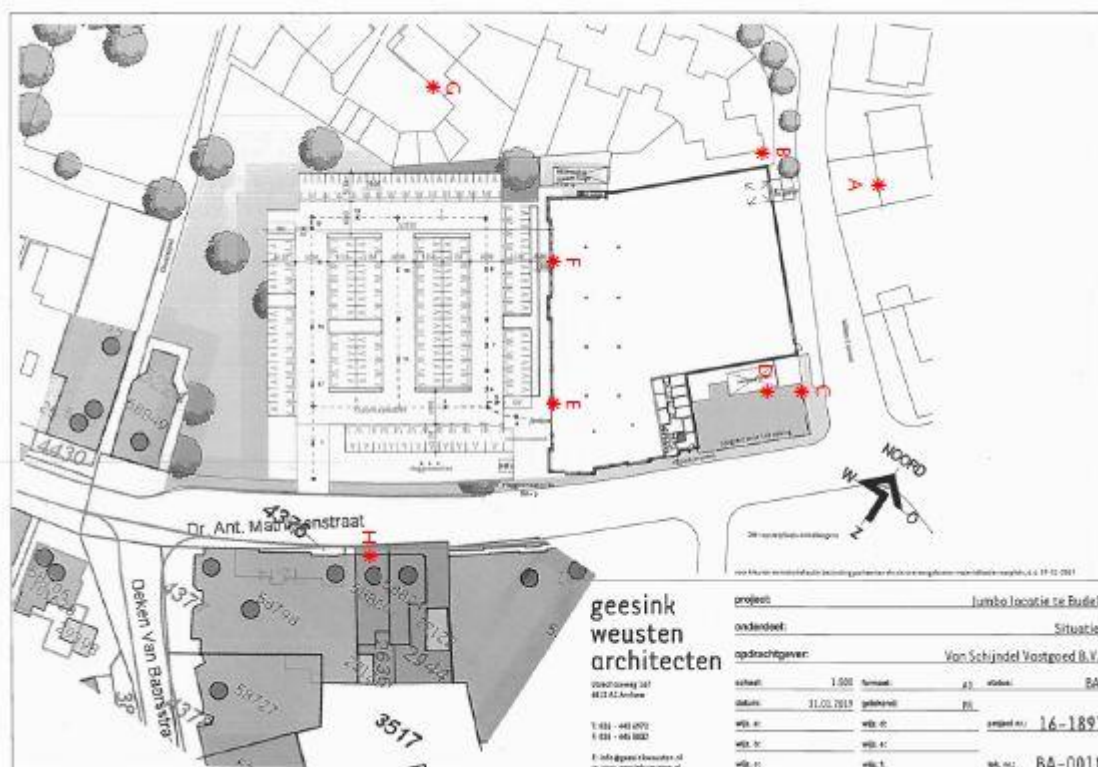
Het laden en lossen voldoet in alle waarneempunten aan de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit.

Voor het parkeerterrein wordt zowel in de dagperiode als in de avondperiode niet voldaan aan de eisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. De overschrijding bedraagt in de dagperiode 5 dB en in de avondperiode 6 dB. De maximale geluidniveaus ten gevolge van het lopen en het nestelen van winkelwagentjes voldoen aan de voorwaarden voor de avondperiode. Het maximale geluidniveau ten gevolge van het dichtten van het autoportier voldoet niet aan de voorwaarde voor de avondperiode. De overschrijding bedraagt 2 dB.

Goed woon- en leefklimaat

In eerste instantie zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bekeken volgens het stappenplan uit de VNG, met beoordeling volgens het Activiteitenbesluit. Hierbij is uitgegaan van de VNG-aanduiding 'gemengd gebied'. Het bevoegd gezag mag een uitzondering maken op de criteria, mits men dit motiveert tot maximaal 55 dB(A). Deze waarde wordt op ter plaatse van één waarneempunt (E, zie figuur 4.5) nipt bereikt in waarneempunt E. De maximale waarde van 55 dB(A) in de VNG-richtlijn lijkt betrekking te hebben op de dagperiode. Dit impliceert dat in de avondperiode een uitzondering zou kunnen worden gemaakt tot 50 dB(A). Deze waarde wordt ter plaatse van twee waarneempunten (E en F, zie figuur 4.5) theoretisch met 1 dB(A) overschreden.

⁹ Adviesburo Jos Reubsaet, Akoestisch onderzoek supermarkt in het kader van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer



Figuur 4.5: waarneempunten

Voor de beoordeling goed woon- en leefklimaat wordt tevens gekeken naar de etmaalwaarde van deze geluidbelasting. Worden de etmaalwaarden vergeleken met de kwalificatie volgens de methode Miedema dan is er een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de waarneempunten A, B, C en D, (zie figuur 4.5) een redelijk woon- en leefklimaat in waarneempunt G en H en een matig woon- en leefklimaat in waarneempunten E en F (zie figuur 4.5).

Gecumuleerde Lden	Beoordeling
<50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
>70	Zeer slecht

Tabel: kwalificatie woon- en leefklimaat volgens de methode Miedema

Voor de waarneempunten E, F en H geldt dat deze, naast de geluidbelasting ten gevolge van activiteiten van de supermarkt, ook een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï ondervinden van de Doctor Ant. Mathijssenstraat. De geluidbelasting Lden ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt 56 dB in waarneempunt E, 52 dB in waarneempunt F en 63 dB in waarneempunt H op de begane grond en 62 dB op de eerste verdieping.

Het geluidspectrum van parkerende auto's lijkt sterk op het geluidspectrum voor wegverkeerslawaaï. Voor de nieuwe gevels aan het parkeerterrein is het parkeergeluid maatgevend als geluidbron. Bij het appartement (nr 5, zie figuur 4.1) op de hoek van het parkeerterrein en de Doctor Ant. Mathijssenstraat

is aan de zijgevel zowel wegverkeerslawaaï als parkeergeluid aanwezig: 56 tot 58 dB. Aan de voorgevel van dit hoekappartement is alleen wegverkeerslawaaï. De appartementen (1 t/m 4, zie figuur 4.1) aan het parkeerterrein hebben aan de achterzijde een zeer geluidluwe gevel. Hier wordt door geen van de geluidbronnen een niveau hoger dan 43 dB veroorzaakt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat daar een zeer goed woon- en leefklimaat heerst.

Voor het appartement 4 (maatgevend voor de appartementen 1 t.e.m. 4) is de geluidwering van de gevels berekend. GA_k bedraagt 27 dB. Hiermee wordt bij een etmaalwaarde van 56 dB(A) ontstaat een binnengeluidniveau van 29 dB, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de eisen aan het binnenniveau uit het Bouwbesluit (voor industrielawaai 35 dB(A) en voor wegverkeerslawaaï 33 dB).

Voor appartement 5 (zie figuur 4.10 bedraagt GA_k 30 dB (alle verblijfsruimten vormen één verblijfsgebied. Voor deze toets is uitgegaan van de hoogste geluidbelasting van 62 dB voor wegverkeerslawaaï aan de voorgevel en een cumulatieve geluidbelasting van 60 en 59 dB voor de zijgevel. Met een resulterend binnengeluidniveau van 32 dB, wordt voldaan aan de binnenniveau-eis van 35 dB uit het Bouwbesluit. Wordt de slaapkamer aan de zijgevel als verblijfsgebied beschouwd, dan wordt uitgegaan van een geluidbelasting van 59 dB en bedraagt de geluidwering GA_k 30 dB. Met een resulterend binnengeluidniveau van 29 dB, wordt ook in die situatie voldaan aan de binnenniveau-eis van 35 dB uit het Bouwbesluit.

Maatwerkvoorschrift artikel 2.20 Activiteitenbesluit

Artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om een maatwerkvoorschrift vast te stellen. Het gemeentelijk beleid sluit hierbij aan. De activiteiten op het bij de supermarkt behorende parkeerterrein veroorzaken hogere geluidniveaus op de gevels van de nieuwe woningen boven de supermarkt (waarneempunt E en F) en van een bestaande woning aan de overzijde van de Docter Ant. Mathijssenstraat (waarneempunt H) dan in het Activiteitenbesluit toegestaan. In verband met de beeldkwaliteit van het nieuwe centrum wordt het parkeerterrein voorzien van klinkerbestrating en wordt er een park aangelegd. Aanvullende geluidreducerende maatregelen zijn daarom niet mogelijk. Een maatwerkvoorschrift is te verantwoorden doordat er bij de nieuwe woningen een geluidluwe zijde voorzien is aan de achterzijde. Het binnenniveau van 35 dB(A) aan de zijde van het parkeerterrein is gegarandeerd. De bestaande woning is aan de voorzijde reeds geluidbelast ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Deze geluidbelasting is circa 10 dB hoger dan de geluidbelasting ten gevolge van het parkeerterrein. Deze woning is aan de achterzijde geluidluw. Voor deze woning is de wijziging akoestisch gezien nihil.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de beoordeling kan worden geconcludeerd dat de activiteiten van de supermarkt in deze nieuwe ontwikkeling alleen voor een minder goed woon- en leefklimaat leidt bij de nog te bouwen geluidgevoelige functies. Het betreft de eigen woningen op de eerste verdieping boven de supermarkt. Deze woningen ondervinden alleen aan de zijde van het parkeerterrein een geluidbelasting ten gevolge van parkeren en winkelwagentjes. Aan de achterzijde zijn deze woningen geluidluw. De ontwikkeling van het plan en de indeling van het perceel is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. Het betreft de ontwikkeling van een nieuwe centrumomgeving. De beeldkwaliteit is hierbij van groot belang, alsook de aanwezigheid van nieuw groen aan de zuidwestzijde van het parkeerterrein. Volgens deze visie zou het wijzigen van de terreinverharding van klinkers naar glad asfalt afbreuk doen aan de beeldkwaliteit. Omdat er groen gepland is aan de zuidwestzijde is het tevens onmogelijk het parkeerterrein verder van de woningen af te leggen. Het toevoegen van maatregelen zoals schermen

is niet mogelijk. In verband met deze combinatie van factoren kan een maatwerkvoorschrift worden opgesteld. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

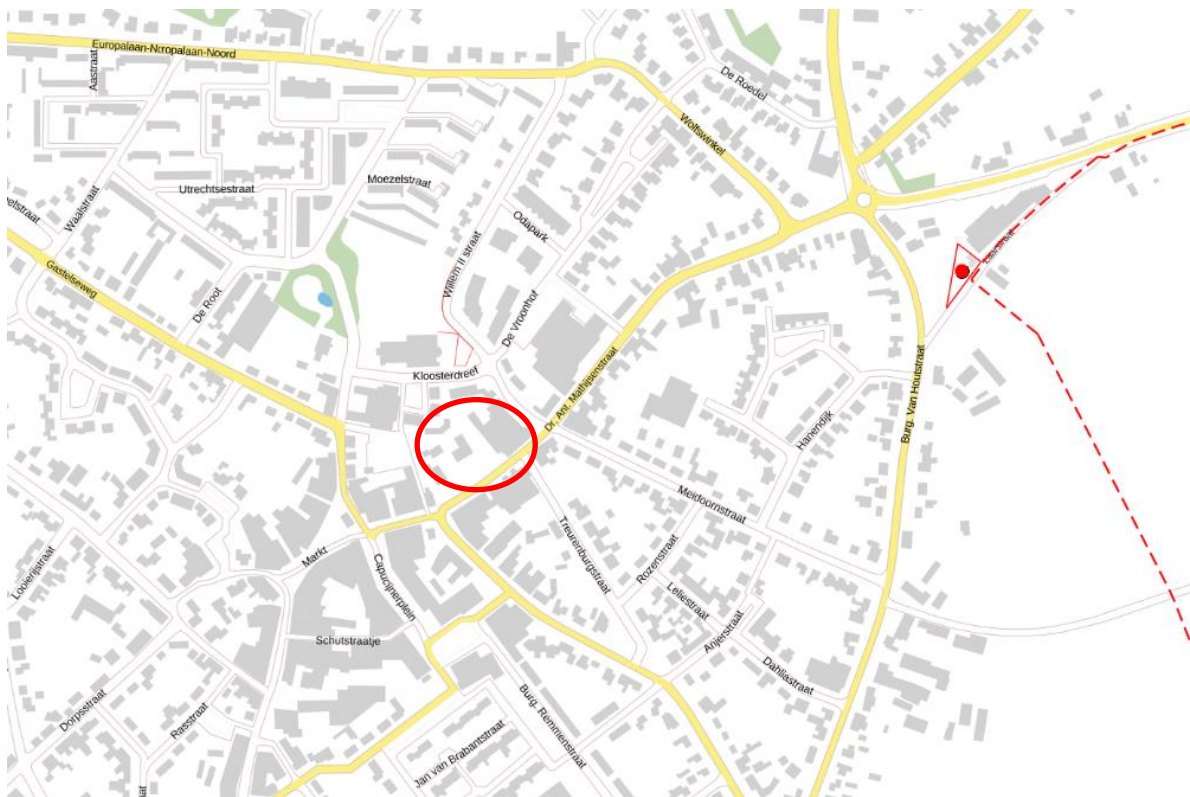
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.4.2 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- Aan de oostzijde van de kern Budel, op een afstand van circa 460 meter van het plangebied, ligt een aardgastransportleiding van NV Gasunie. Het betreft de leiding Z-532-05, met een diameter van 168 mm. Volgens opgave van NV Gasunie hebben deze leidingen geen plaatsgebonden risicocontour. De 1 % letaliteitsgrens voor Z-532-05 ligt op 70 meter en de 100% letaliteitsgrens ligt op 40 meter. Het plangebied ligt dus op voldoende afstand van de gasleiding.
- Op een afstand van circa 430 meter van het plangebied ligt aan de Laarstraat 1 een gasdrukregel- en meetstation. Dit gasdrukregelstation beschikt over een veiligheidsafstand van 15 meter, gemeten vanaf het gebouw. Het plangebied ligt dus op voldoende afstand van het gasdrukregelstation.



Figuur 4.6: uitsnede risicokaart met aanduiding van het plangebied

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Ecologie

4.5.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten

aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.5.2 Quickscan flora en fauna

Er is door BRO een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming

- Gezien de aard van het plan (verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen de stedelijke kern van Budel) en de afstand tot omringende Natura 2000-gebieden (minimaal 4,5 km) zijn externe effecten van storingsfactoren niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, wordt niet noodzakelijk geacht
- De werkzaamheden vinden niet plaats binnen of nabij het Brabants Natuurnetwerk of de Groenblauwe Mantel. De wezenlijke kenmerken en waarden van de provinciale groenstructuur zullen derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van provinciaal beschermde gebieden is niet noodzakelijk.

Conclusies soortbescherming

Gelet op de gevonden en te verwachten, nader te onderzoeken ecologische waarden binnen het plangebied is de verwachting dat de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van huismus en vleermuizen dient in de meest gunstige periode vervolgonderzoek plaats te vinden om duidelijkheid te verkrijgen omtrent de functie van het plangebied voor deze soort(groep)en, om vervolgens indien noodzakelijk maatregelen te kunnen treffen om de functionaliteit en/of gunstige staat van instandhouding te behouden, en eventueel een ontheffing te kunnen aanvragen waarmee de plannen doorgang kunnen vinden.
- Ten aanzien van broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen (hier globaal van begin maart tot half augustus) of voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te (laten) voeren.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aard van de ontwikkeling, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. In het kader van de algemene zorgplicht is het bij sloop, kap- en dempingswerkzaamheden noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige algemene soorten als egel, bruine kikker en kleine watersalamander.

¹⁰ BRO, Quickscan flora en fauna, d.d. 19 juli 2017

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Vaatplanten		nee	nee	niet van toepassing	-
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	werkzaamheden buiten het broedseizoen starten of controle vooraf	heeft betrekking op de opgaande beplanting
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	nader onderzoek naar huis-mus, indien aanwezig dienen alternatieve nesten te worden aangeboden en is mogelijk ontheffing nodig	heeft betrekking op aanwezige bebouwing en opgaande beplanting
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	nader onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen, indien aanwezig dient ontheffing aangevraagd te worden	heeft betrekking op de aanwezige bebouwing
	foerageergebied	ja	mogelijk	bij aanwezigheid van een verblijfsfunctie zal worden bepaald of groenvoorziening hierop dient te worden afgestemd	heeft betrekking op de opgaande beplanting
	vliegroutes	nee	nee	niet van toepassing	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	zorgplicht bij verwijderen beplanting	heeft betrekking op een soort als de egel
Vissen		ja	mogelijk	zorgplicht bij dempen vijver	niet inheemse vissen, zoals goudvissen, mogen niet in het wild worden uitgezet
Amfibieën		ja	mogelijk	zorgplicht bij dempen vijver en verwijderen beplanting	werken buiten gevoelige perioden (voortplantingsperiode en winter-rust)
Reptielen		nee	nee	niet van toepassing	te geïsoleerd en binnen stedelijk gebied gelegen
Ongewervelden		nee	nee	niet van toepassing	geen geschikt oppervlaktewater voor bosbeekjuffer en/of waard- en nectarplanten voor een (deel)populatie van kommavinder
Gebiedsbescherming		Afstand tot gebied	Sprake van verstoring	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000		ca. 4,5 km	niet aannemelijk	wordt niet noodzakelijk geacht vanwege verhuizing binnen stedelijke kern	geen verkeerstoename binnen Bu-del of omgeving vanwege verhuizing supermarkt
Natuurnetwerk Nederland		ca. 1,2 km	nee	niet van toepassing	-

Figuur 4.7: Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

4.5.3 Nader ecologisch onderzoek

Er is door BRO nader ecologisch veldonderzoek huismus en vleermuizen¹¹ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In de gebouwen zijn geen nesten of verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen aangetroffen, noch betreft het plangebied essentieel leefgebied aan een van deze soorten. Met de ontwikkeling gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen of functioneel leefgebied verloren van de huismus en/of vleermuizen. Negatieve effecten op lokale populaties zijn uitgesloten.

Bij de sloop wordt geen verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming overtreden met betrekking tot jaarrond beschermde nest- en verblijfplaatsen. Een ontheffingsaanvraag is daarom niet van toepassing. Voor de uitvoering van de werkzaamheden binnen het plangebied hoeven met betrekking tot ecologie geen verdere stappen ondernomen te worden, anders dan in het algemeen rekening te houden met het broedseizoen en de zorgplicht bij het verwijderen van beplanting en dergelijke.

Soortgroep	Aanwezig	Overtreding	Maatregelen
Huisumus	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Nee	Nee	-
Overige soorten (zonder vaste rust- en verblijfplaats)	Mogelijk	Mogelijk	In het algemeen rekening houden met broedseizoen en zorgplicht, zie quickscan flora en fauna

Figuur 4.8: Overzicht aanwezigheid beschermde soorten en te nemen type maatregelen

4.5.4 Stikstofdepositie

Gezien de aard van het plan (verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen de stedelijke kern van Budel) en de afstand tot omringende Natura 2000-gebieden (minimaal 2 km) zijn externe effecten van storingsfactoren niet te verwachten. Om dit te bevestigen heeft een stikstofdepositieberekening plaatsgevonden. Voor de berekening wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. De ontwikkeling zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

4.5.4 Conclusie ecologie

Vanuit het aspect ecologie zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

¹¹ BRO, Nader ecologisch veldonderzoek huismus en vleermuizen, d.d. 2 november 2018

4.6 Bodem

4.6.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.6.2 Onderzoek

Actualiserend vooronderzoek bodem

Er is door Econsultancy een actualiserend vooronderzoek bodem¹² uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de bijmengingen met puin, glas en sintels. Mogelijk betreft het hier materiaal dat is gebruikt voor het dempen van een voormalig vijver (stortlaag). Ter plaatse van de voormalige vijver is bovendien een sterke bodemverontreiniging aangetoond. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK, minerale olie en asbest.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Wel zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

¹² Econsultancy, Actualiserend vooronderzoek bodem, 18 januari 2019

4.7 Water

4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck.

Waterschap De Dommel

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord- Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend.

In de keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De waterschappen hebben bij de Keurregels enkele hydrologische uitgangspunten opgesteld voor het afvoeren van hemelwater. Dit verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

- Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015) opgesteld. In deze uitwerking zijn de keuzes van de gemeente vastgelegd ten aanzien van hemel- en grondwater. Het rapport beschrijft onder meer wat de gemeente redelijkerwijs van bewoners en ontwikkelende partijen verwacht en wat bewoners/ontwikkelaars redelijkerwijs van de gemeente mogen verwachten. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap.

Een belangrijk aandachtspunt is dat nieuwe knelpunten door de aanleg van nieuw bebouwd gebied worden voorkomen. De gemeente Cranendonck streeft naar een zo duurzaam mogelijke en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater waarbij hemelwater op een zo natuurlijk mogelijke manier wordt verwerkt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

Het hemelwaterbeleid bij inbreidingen en wijziging van verhard oppervlak is omschreven in paragraaf 5.3 van de uitwerking. Conform de gemeente Cranendonck wordt onder een inbreiding verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling waarbij woningen worden gebouwd binnen bestaande bebouwing (in de bebouwde kom)".

Bij woninginbreidingen wordt gekozen voor het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater in een DWA-stelsel (Droog Weer Afvoer-stelsel: rioolstelsel waarmee geen regenwater wordt afgevoerd) of gemengd rioolstelsel. Voor de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen is het uitgangspunt dat deze op eigen terrein wordt verwerkt met afhankelijk van de situatie een mogelijkheid tot overloop naar een laagte, een gemengd riool, een regenwaterriool of een watergang zodat er bij overbelasting geen problemen ontstaan. Voor verwerking van hemelwater als gevolg van wijziging van verhard oppervlak gelden dezelfde eisen als voor inbreidingen.

Onafhankelijk van de toename van het verhard oppervlak is, bij inbreidingen en wijzigingen van verhard oppervlak, conform de uitgangspunten van de gemeente Cranendonck een compenserende berging benodigd van 15 mm gerekend over het aantal m². Daarbij dient het systeem te voldoen aan de volgende voorschriften:

- Noodoverloop naar gemengd riool, laagte, watergang of regenwaterriool.
- Ontwerp hemelwaterafvoer conform bui 08.
- Afstemmen vormgeving openbare ruimte zodat bij zwaardere buien zoveel mogelijk extra water geborgen kan worden.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een watertoets¹³ opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In de watertoets is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck).

De planlocatie is momenteel bebouwd met meerdere panden met een woon-, bijeenkomst- en/of industrie functie. De directe omgeving van de panden is grotendeels in gebruik als siertuin.

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet in de sloop van de aanwezige bebouwing en terrein verhardingen en de realisatie van een supermark met parkeerterrein. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 1.725 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 4.500 m².

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt. Om de gevolgen van de toename van het verhard oppervlak in

¹³ Econsultancy, Rapportage watertoets, d.d. 27 januari 2019

relatie tot het versneld afvoeren van regenwater te beperken zijn compenserende maatregelen nodig. De wateropgave ten aanzien van het plan en het beleid vanuit de gemeente bedraagt 67,5 m³ (4.500 m² x 0,015 m).

Het toepassen van infiltratiekratten en/of infiltratieriool behoort, mede vanwege de verwachte hoge grondwaterstand niet tot de mogelijkheden. In dat kader zal hemelwater worden geborgen onder de bestrating. Dergelijke systemen worden vaak toegepast in gebieden waar de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn en/of de grondwaterstand hoog staat. Een dergelijk systeem kan worden uitgevoerd met waterpassende (voeg) of waterdoorlatende (poreuze) bestrating. Ook kan het systeem op conventionele wijze middels kolken en verbuizing worden uitgevoerd.

Op basis van de capaciteit van het Aquaflow® systeem is, om de totale wateropgave te kunnen bergen, een oppervlak benodigd van 485 m². De rijweg heeft een oppervlak van 765 m². Met deze invulling wordt bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders worden. Het vuilwater (zogenoemde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ of ex situ behouden.

Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. In dat kader is door de gemeente Cranendonck een Archeologische Beleidskaart opgesteld. Op basis van de archeologische beleidskaart, wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde regels.

Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Cranendonck ligt het westelijke en centrale deel van de onderzoekslocatie in een zone met de Beleidscategorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze zones is sprake van vastgestelde archeologische waarden. Het oostelijke deel ligt in een zone met Beleidscategorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Voor de zone Categorie 2 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Voor de zone Categorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Middels deze kaart heeft de gemeente aangegeven dat de onderzoekslocatie onderzoeksplichtig is.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek opgesteld voor het plangebied. Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er een middelhoge verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum en een hoge verwachting voor vindplaatsen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor het hele centrale deel van het plangebied geldt een concrete verwachting op het aantreffen van archeologische nederzittings- en bebouwingsresten gerelateerd aan de voormalige borchterrein, ook bekend als het kasteel van Budel. Voor het hele plangebied wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven nodig geacht.

Voor het plangebied is door Aeres Milieu reeds een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Een deel van het proefsleuvenonderzoek kon niet worden uitgevoerd vanwege belemmerende terreinomstandigheden. Het rapport van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is echter nog niet afgerond en goedgekeurd door bevoegd gezag. Er is daarom ook nog geen besluit genomen over de behoudenswaardigheid van de vindplaats en over eventueel vervolgonderzoek. Op het moment dat hierover meer duidelijkheid ontstaat, zal het noodzakelijk geachte vervolgonderzoek plaatsvinden. Hiertoe zal conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie een Programma van Eisen worden opgesteld.

4.8.3 Conclusie

Archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, al dan niet gevolgd door een opgraving of *in situ* behoud indien sprake is van een behoudenswaardige vindplaats, wordt nog uitgevoerd na de sloop van de panden. Het archeologisch vervolgonderzoek is niet afgerond voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. Om de bekende en te verwachten archeologische waarden te beschermen is daarom ter zekerstelling de desbetreffende dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

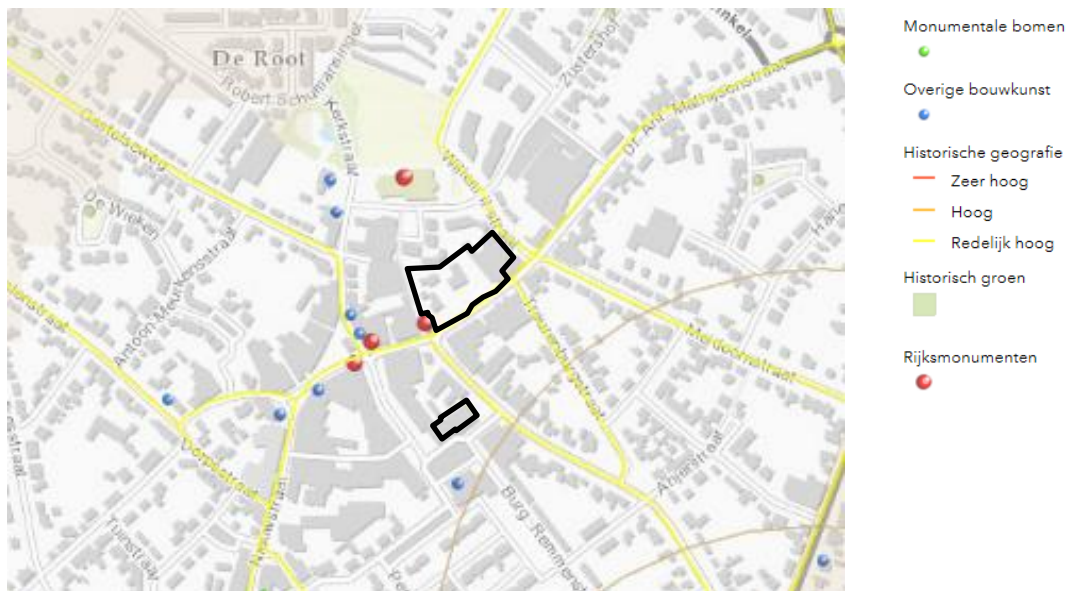
De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant

In onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4.9: Uitsnede CHW-kaart provincie Noord-Brabant met plangebied aangeduid

Hierop is te zien dat in de omgeving van het plangebied een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten voorkomen. Het betreft de volgende rijksmonumenten:

- Huis met in- en uitgezwakte topgevel (Gelders type) en getande waterlijsten, Dr. Ant. Mathijssenstraat 1;
- Nederlands Hervormde Kerk, Dr. Ant. Mathijssenstraat 7;
- R.K. Onze Lieve Vrouwe Visitatiekerk en koperen bolkroon, Kerkstraat 10;
- Voormalig schepenhuis, Markt 1.

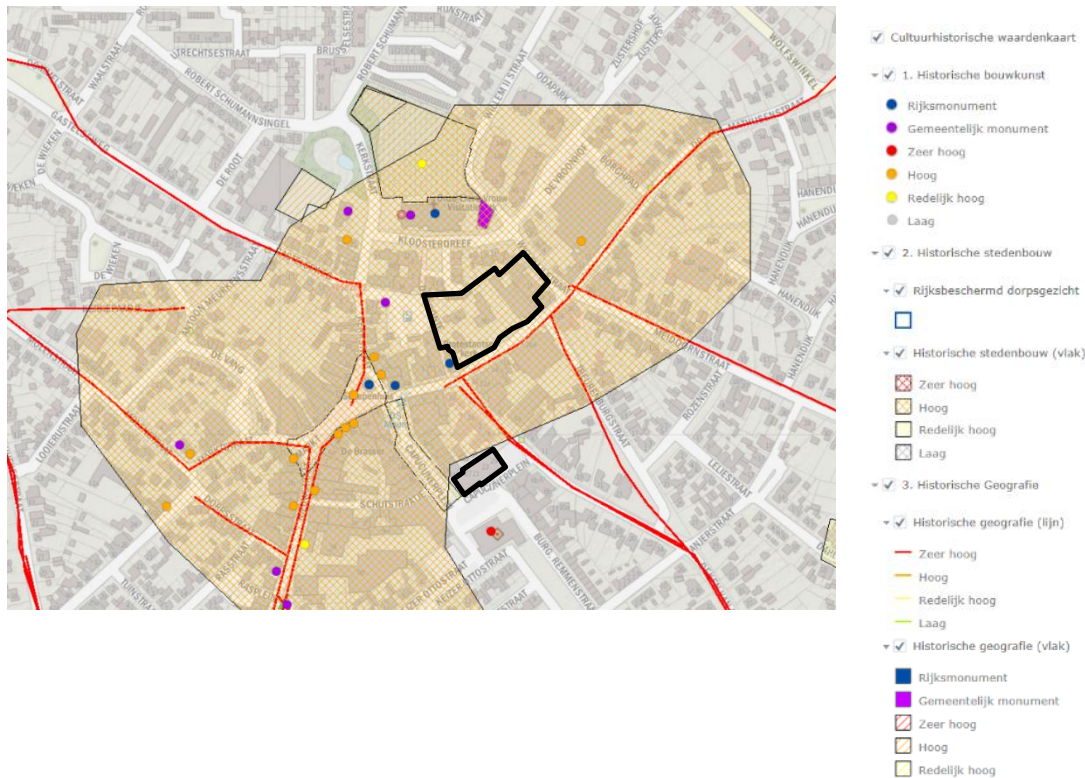
De volgende gemeentelijk monumenten liggen in de omgeving van het plangebied:

- NH Hervormd kerkhof, Kloosterdreef ong.;
- Kloosterkapel aan de Kerkstraat 8 / Kapelstraat 1.

Enkele wegen rondom het plangebied zijn aangeduid als historische geografie: 'redelijk hoog'.

Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Cranendonck

In onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Cranendonck weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4.10: Uitsnede CHW-kaart gemeente Cranendonck met plangebied aangeduid

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Cranendonck kent veel overeenstemming met de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Enkele wijzigingen in de gemeentelijke kaart ten opzichte van de provinciale kaart:

- Historische stedenbouw (vlak): Hoog voor nieuwe locatie.
- Historische geografie (lijn): iets aangepast ten opzichte van de provinciale kaart en de lijnen hebben de waarde 'zeer hoog'.
- Gemeentelijk monument: Heilig Hartbeeld in de Parochie O.L.V. Visitatie.
- Gemeentelijk monument: Hervormd kerkhof Budel, Kloosterdreef.

Borchterrein

Ter plaatse van de nieuwe locatie geldt een concrete verwachting op het aantreffen van archeologische nederzettingen- en bebouwingsresten gerelateerd aan de voormalige borchterrein, ook bekend als het kasteel van Budel. Dit archeologische monument is niet beschermd vanuit de Monumentenwet, maar is op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart en archeologische beleidskaart opgenomen als gebied van archeologische waarde.

Toetsing

Het rijksmonument Nederlands Hervormde Kerk (Dr. Ant. Mathijssenstraat 7) grenst direct aan het plangebied. De beoogde ontwikkeling houdt voldoende afstand van de kerk, tevens wordt er een groengebied gerealiseerd tussen de voorziene parkeerplaats en de kerk. De voorgenomen ontwikkeling zal hierdoor geen negatieve invloed hebben op deze cultuurhistorische waarde van dit monument.

De voorgenomen ontwikkeling zal ook geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische waarde van overige rijks- en gemeentelijke monumenten in de omgeving.

Daarnaast is in de provinciale kaart te zien dat binnen de grenzen van het plangebied geen monumentale bomen, waardevolle bouwkunsten, historisch groen of een historische lijn met een hoge waarde ligt. De Dr. Ant. Mathijssenstraat is in de gemeentelijke kaart aangeduid als een historische lijn met een zeer hoge waarde. De ontwikkelingen van het plangebied zullen geen negatieve invloed hebben op deze elementen in de omgeving.

De nieuwe locatie is in de gemeentelijke kaart aangeduid als historisch stedenbouw (vlak): hoog. Tevens bevindt zich ter plaatse van de nieuwe locatie een voormalige borchterrein, ook bekend als het kasteel van Budel.

In onderhavig plan is met het aspect cultuurhistorie rekening gehouden door het onderzoeken van de archeologische geschiedenis en het terugbrengen van cultuurhistorische elementen in het plan, zoals de contouren van de voormalige Tiendenschuur en het terugbrengen van de contouren van de gracht. Tevens is een robuuste groenzone opgenomen rondom het hervormde kerkje.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het besluitgebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen supermarkt.

Binnen 500 meter van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Eventuele geurhinder van veehouderijen is dan ook niet aan de orde en er zullen ook geen veehouderijen in hun ontwikkelmogelijkheden worden belemmerd als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen

komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Aanmeldingsnotitie

Voor de beoogde ontwikkeling is een meldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling¹⁴ opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheidsnota Cranendonck 2015 - 2024

In 2009 heeft de gemeente Cranendonck haar strategische visie voor de periode tot 2024 geformuleerd. Op basis hiervan richt Cranendonck zich op het behouden en versterken van een fijne leefomgeving, wat in de visie vertaald is naar focuspunten binnen de thema's:

- Wonen en leven;
- Werken en economie;
- Recreatie en toerisme;
- Onderwijs;
- Zorg.

De aandacht voor leefbaarheid op de langere termijn zoals die in de strategisch visie is verwoord, houdt in dat Cranendonck duurzaamheid belangrijk vindt. Eind 2011 is de roep om duurzaamheid nog eens bekrachtigd door de gemeenteraad, die naar aanleiding van een motie, heeft besloten om een document te ontwikkelen waarin het groeipad naar maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen wordt onderschreven. Met de Duurzaamheidsnota wordt aan de wens van de gemeenteraad invulling gegeven. De ambities voor 2024 die van belang zijn voor nieuwe ontwikkelingen zijn:

- duurzaamheid tijdig en integraal meenemen, zodat de kansen voor duurzaamheid optimaal worden benut en dit bijvoorbeeld opnemen in een duurzaamheidsparagraaf van het bestemmingsplan;
- hergebruik van gebouwen en ruimte (met name bij inbreidings- en herontwikkelingslocaties) wordt zoveel mogelijk gestimuleerd, aansluitend bij de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Appartementen en supermarkt

Duurzaamheid speelt een grote rol bij het initiatief. Het plan wordt gasloos uitgevoerd en er wordt met luchtwarmtepompen gewerkt. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd met inachtneming van het keurmerk Woonkeur.

Supermarkt

De Jumbo heeft als supermarkt een visie op duurzaamheid. Deze visie is hieronder opgenomen:

“Als familiebedrijf en toonaangevende supermarktketen staan we midden in de samenleving en voelen we ons verantwoordelijk voor de wereld om ons heen voor deze en volgende generaties. We geloven dat we de wereld alleen samen écht kunnen verbeteren. Beginnend door elke dag het beste uit ons zelf

¹⁴ BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, 5 juni 2019

halen. Geleid door onze duurzame principes doen we dat stap voor stap samen met al onze medewerkers, ondernemers, klanten, leveranciers en ketenpartners.

Onze duurzame principes:

- We zijn open en eerlijk over wat we doen en vinden;
- We zijn zuinig op onze natuurlijke rijkdommen, het milieu en ieders gezondheid;
- We brengen het beste in mensen naar boven;
- We behandelen mensen en dieren met respect;
- We voelen ons betrokken bij de samenleving en zetten ons daarvoor in;
- En we zitten erin voor de lange termijn.

Deze duurzame principes hebben we doorvertaald naar zes actuele thema's die belangrijk zijn voor klanten en medewerkers. Hierin willen we samen met onze ketenpartners het verschil maken:

1. Gezonder eten en leven

Ons assortiment wordt steeds gezonder. We inspireren en helpen onze klanten en medewerkers steeds gezonder te gaan eten en leven. We bieden voor iedereen betaalbare, gezonde producten aan. Zo wordt het makkelijk gezond te koken. Het grootste deel van Jumbo Huismerkproducten bevat minder ongezonde ingrediënten dan vergelijkbare producten. Voor de negatieve uitschieters hebben we een verbeterplan opgesteld. Medewerkers op de hoofdkantoren, distributiecentra en in de winkels wordt gratis fruit aangeboden. Daarnaast organiseren we sportieve activiteiten voor kinderen en medewerkers. Zoals ook de samenwerking met PSV die in het teken staat van lekkere én gezonde voeding voor alle spelers van PSV met als uiteindelijk doel om de Jumbo Foodcoach aan al onze klanten aan te kunnen bieden.

2. Verduurzamen grondstoffen, productie en inkoop

In alles wat we zelf doen en door leveranciers laten doen, zorgen we voor goede leef- en werkomstandigheden. We zorgen voor milieu- en natuurlijke productie van artikelen en een zo goed mogelijk leven voor alle dieren die een rol spelen in onze productieketen. We inspireren klanten om duurzame alternatieven te kopen. Ruim zestig duurzame producten zijn inmiddels in de winkels voorzien van een schapkaartje. Daarop zien klanten precies welk keurmerk een bepaald product heeft en wat dit betekent. Ook in ons magazine "Hallo Jumbo" en via social media krijgt de 'duurzame boodschap' volop aandacht.

3. Efficiënt energie- en materiaalgebruik

In alles wat we doen, gebruiken we zo min mogelijk energie of materiaal. We minimaliseren de impact op het milieu tijdens en na het gebruik van onze producten. Veel groenten wordt verpakt in plastic, zodat ze tegen een stootje kunnen. We zijn continu op zoek naar duurzamere alternatieven. Daarom zijn we de eerste landelijke supermarktketen die recent met lasertechniek enkele biologische producten heeft voorzien van een natuurlijk etiket. Zo pakken we overbodig gebruik van plastic verder aan.

4. Goed werkgeverschap

We bieden onze medewerkers een uitdagende, prettige en gezonde werkomgeving die past bij de kwaliteiten van de medewerker.

5. Lokaal betrokken ondernemen

We zijn lokaal betrokken, onze winkels staan midden in de samenleving. En we willen onze klanten inspireren tot gezond en bewust leven. Zoals bijv. met het Koningsontbijt. De Koningssspelen zijn een sportief Oranjefeest voor alle kinderen in het basisschoolonderwijs in Nederland en bestaat uit een gratis

door Jumbo ter beschikking gesteld Koningsontbijt en een Koningssportdag. Elke school mag zelf bepalen hoe de Koningsspelen worden vormgegeven. Het gaat om een dag vol beweging voor kinderen, die voorafgegaan wordt door een gezond, maar bovenal feestelijk Koningsontbijt.”

Aansluiten bij de Ladder van Duurzame Verstedelijking

De beoogde nieuwe locatie voor de Jumbo maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling wordt opgevangen door herontwikkeling van deels leegstaand vastgoed en een herinrichting van de openbare ruimte. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Cranendonck nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen en ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.
- overige regels: in deze regels is opgenomen welke parkeernormen gelden.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende (dubbel)bestemmingen.

Centrum – 1

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en supermarkten. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is (uitsluitend) een supermarkt toegestaan. Deze aanduiding is bij de 'oude' locatie verwijderd en aan de 'nieuwe' locatie toegevoegd. Ook zijn de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van Centrum - 1 - wonen op de verdieping' bestemd voor 7 woningen op de verdieping. Deze aanduiding ligt ter plaatse van de 'nieuwe' locatie. Bij de oude locatie zijn de vigerende mogelijkheden (behalve supermarkt) overgenomen.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, tot de maximale hoogte zoals weergegeven op de verbeelding. Ook met betrekking aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn maximale hoogte- en oppervlaktematen opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 6 meter hoog zijn, erf- en terreinafscheidingen, afhankelijk van de locatie, 2 of 1 meter. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven (7 woningen boven de nieuwe Jumbo-locatie).

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt afhankelijk wordt gesteld van de beëindiging van de supermarkt op de locatie Capucijnerplein 17.

Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en water.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 5 meter bedragen. Licht- en vlaggenmasten niet meer dan 9 meter. Binnen deze bestemming mag niet geparkeerd worden. Hier kan van afgeweken worden via een omgevingsvergunning.

Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wegen, straten en pleinen. Deze bestemming is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen omdat een gedeelte van de laad- en losplaats van de supermarkt is gelegen binnen de verkeersbestemming. Deze is specifiek aangeduid (functieaanduiding 'los- en laadplaats').

Waarde – Archeologie 2, 3 en 4

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek. De bestemming is bedoeld om eventuele archeologische waarden te beschermen. Vandaar dat een omgevingsvergunningplicht is opgenomen voor activiteiten die de mogelijk aanwezige waarden kunnen aantasten.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

De openbaar toegankelijke groenvoorziening wordt na vaststelling van het bestemmingsplan verkocht aan de gemeente. De gemeente zal deze groenvoorziening aanleggen en inrichten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

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

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Naar aanleiding van de vooroverleg reacties zijn er wijzigingen doorgevoerd in de paragrafen archeologie en cultuurhistorie van de toelichting. Tevens is de waterparagraaf aangepast naar aanleiding van de reactie van het Waterschap.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan wordt niet voor inspraak in procedure gebracht.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Jumbo Dr. Ant. Mathijssenstraat' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 14 juni 2019 tot en met 25 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn acht zienswijzen ontvangen. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de Nota zienswijzen is een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden gedaan. Voor de Nota zienswijzen wordt verwezen naar de bijlagen.

