



Bestemmingsplan Rubenslaan 1, Budel

projectnummer 0479522.100
vastgesteld
15 oktober 2024

Bestemmingsplan Rubenslaan 1, Budel

projectnummer 0479522.100

Vastgesteld
15 oktober 2024

IDN: NL.IMRO.1706.BPBDL0050-VAS1

Opdrachtgever

Gemeente Cranendonck
Capucijnerplein 1
6021 CA BUDEL

datum	beschrijving	vrijgave
6 augustus 2024	definitief EB	PK

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	7
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2	(Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie Cranendonck 2024	11
3.3.2	Woonvisie 2018-2030	12
3.3.3	Nota Duurzaamheid 2020-2024	13
3.3.4	Beleidsnota Omdenken in Cranendonck	14
4	Omgevingsaspecten	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Bodem	16
4.3	Geluid	17
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Bedrijven en milieuzonering	21
4.7	Water	22
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.9	Natuur	26
4.10	Verkeer en parkeren	27
4.11	M.e.r.-beoordeling	28
5	Juridische planopzet	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Opzet van de regels	29

5.3	De bestemmingen	29
6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.2.1	Vooroverleg	30
6.2.2	Omgevingsdialoog	30
6.2.3	Zienswijzen en vaststelling	30

Bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Asbestinventarisatie
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	AERIUS- berekening
Bijlage 6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 7	Besluit hogere waarde
Bijlage 8	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 9	Omgevingsdialoog

1 Inleiding

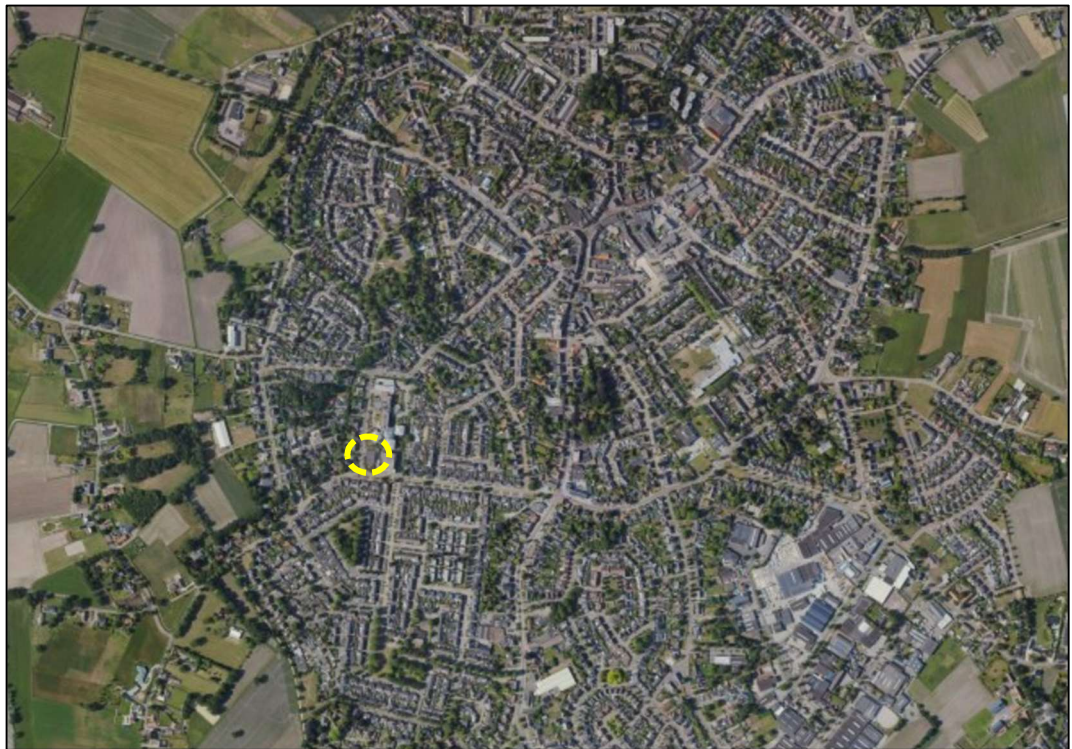
1.1 Aanleiding

Op de locatie Rubenslaan 1 in Budel was de bibliotheek De Kempen gevestigd. De bibliotheek is inmiddels verplaatst naar multifunctioneel centrum De Borgh in Budel. Hierdoor is de locatie aan de Rubenslaan 1 vrijgevallen voor een herontwikkeling. De gemeente Cranendonck heeft de grond aangekocht en is voornemens om de voormalige bibliotheek te slopen en een appartementen-gebouw ten behoeve van twaalf sociale huurappartementen te realiseren.

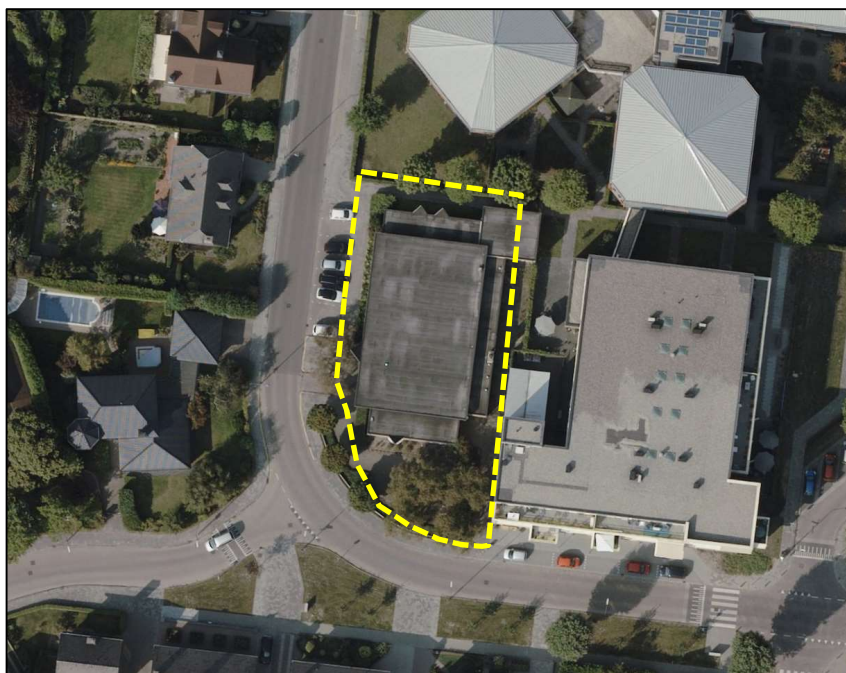
Het realiseren van de beoogde appartementen is niet toegestaan conform de geldende regels uit het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Het plangebied heeft in de huidige situatie een maatschappelijke bestemming. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Rubenslaan 1, gelegen in de kern Budel, in de gemeente Cranendonck. Het plangebied wordt aan het westen (Rubenslaan), oosten (Graafschap Hornelaan) en zuiden (Cranendoncklaan) begrensd door woonpercelen. Ten noorden van het plangebied is het zorgcentrum Mariënburcht gelegen. Op de volgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een gele omlijning.



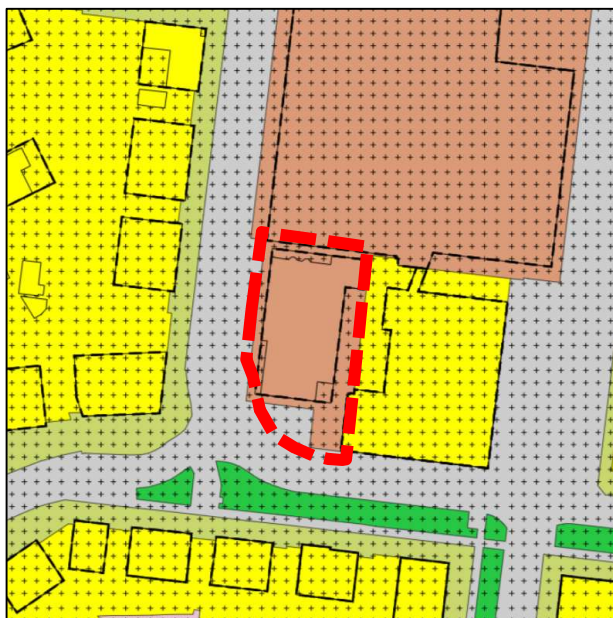
Figuur 1 Globale ligging plangebied



Figuur 2 Begrenzing locatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein', vastgesteld op 20 juli 2021. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Figuur 3: Geldend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Er is een bouwvlak opgenomen waar een maximum bebouwingspercentage van 100% geldt. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. De planontwikkeling past ruimtelijk niet direct binnen het bestemmingsplan, aangezien de beoogde appartementen niet passen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

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 en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In de laatste twee hoofdstukken komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 2.3 Luchtfoto huidige situatie

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een voormalige bibliotheek en is gelegen in een woonwijk aan de Rubenslaan in Budel (gemeente Cranendonck). Het plangebied wordt aan het westen (Rubenslaan), oosten (Graafschap Hornelaan) en het zuiden (Cranendoncklaan) begrensd door woonpercelen. Ten noorden van het plangebied ligt een perceel met een maatschappelijke bestemming. Op dit perceel is het zorgcentrum Mariënburcht gevestigd. Het perceel is voor het grootste deel verhard. Het plangebied heeft een omvang van circa 1.209 m².

De voormalige bibliotheek bestaat uit één bouwlaag. De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de inrichting van het perceel en de openbare ruimte in het plangebied.



Figuur 2.1 Foto huidige situatie zuidzijde



Figuur 2.2 Huidige situatie westzijde

2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van een appartementengebouw met twaalf sociale huurappartementen. Voor de ontwikkeling is het volgende ontwerp opgesteld:



Figuur 2.4 Inrichting plangebied toekomstige situatie

Met deze ontwikkeling wordt één appartementengebouw ten behoeve van 12 huurappartementen gerealiseerd in een gebouw met maximaal 3 bouwlagen. Daarnaast worden op maaiveldniveau bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen gerealiseerd. Het nieuw te realiseren gebouw ligt vrij op het perceel. De entree van het appartementengebouw ligt aan de zuidwestzijde. Het gebouw zal bestaan uit drie bouwlagen. De verharding in het plangebied neemt af, waardoor het plangebied een groenere uitstraling krijgt.

Ten gevolge van de bouw van een appartementengebouw verandert de verkeerskundige situatie niet. Het appartementengebouw wordt ontsloten op de Rubenslaan. Het parkeren vindt plaats op het terrein bij het complex in de vorm van haaksparkeren. Er worden in totaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De volgende vier prioriteiten zijn geformuleerd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

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

Op basis van de vier prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn in de NOVI beleidskeuzes gemaakt. Daarbij is ook aangegeven welke beleidskeuzes verder zullen worden uitgewerkt in programma's.

Toetsing en conclusie

De NOVI is een omgevingsvisie op nationaal niveau en bevat geen concreet beleid dat direct van belang is voor dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

Het Besluit algemene ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken en bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Toetsing en conclusie

Voor het plangebied gelden op grond van het Barro geen bijzondere regelingen waar rekening mee dient gehouden te worden. Op grond van de Rarro ligt de het plangebied in een radarverstoringgebied waar een maximale hoogte geldt van 90 meter ten opzichte van NAP. Voorgenomen ontwikkeling van maximaal 12 sociale huurappartementen overschrijdt de maximale hoogte van 90 meter ten opzichte van NAP niet. Er komen geen andere nationale belangen in geding. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is het stimuleren van zuinig ruimtegebruik, door te komen tot een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied en het voorkomen van leegstand. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Per 1 juli 2017 luidt de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, als volgt:

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.

Toetsing en conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 appartementen. Dit plan wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan deze ontwikkeling dient daarom toegelicht te worden.

Behoefte

Regionale afspraken

De provincie Noord-Brabant stelde in het verleden jaarlijks de bouwopgave per regio vast. Deze verdeling is gebaseerd op de meest recente prognoses. In de Regionale Agenda Wonen wordt deze opgave jaarlijks geactualiseerd, vastgesteld en verdeeld binnen de verschillende sub-regio's. Cranendonck participeert in de sub-regio A2-gemeenten. Binnen de regio vindt de verdere afstemming van de aantallen en de programmering per gemeente plaats. Uitgangspunt hierbij is goed op elkaar afgestemde woningbouwplannen, in een divers segment, afgestemd op de vraag per gemeente en op de regio als totaal, met circa 30% vrije ruimte voor toekomstige transformatieplannen. Jaarlijks worden plannen in mei regionaal uitgewisseld om het vervolg-overleg te kunnen voeren. Na actualisatie in 2017 is voor de periode tot 2025 regionaal afgestemd dat in de gemeente Cranendonck circa 700 woningen worden gerealiseerd. Voor de periode tot 2030 is bepaald dat in Cranendonck nog eens 115 woningen worden gerealiseerd. De regionaal afgestemde woningbouwopgave bedraagt daarmee 815 woningen in de periode 2016-2029.

Woningbouwprogramma

In 2019 heeft de gemeenteraad de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie geactualiseerd. Dit kader biedt voor het college de basis voor een verdere uitwerking van de behoefte en programmering in een woningbouwprogramma. In deze programmering is de voorgenomen ontwikkeling aan de Rubenslaan 1 al opgenomen (Transformatie Bibliotheek locatie). In voorliggend bestemmingsplan zijn 12 woningen voorzien. Er is dringend behoefte aan woningen voor met name starters en ouderen als gevolg van de lokale huishoudensontwikkeling. In april 2023 is de 'Actualisatie Woonvisie Gemeente Cranendonck' door de gemeenteraad vastgesteld. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de woningbehoefte en plancapaciteit. Net als in de rest van Nederland is ook in Cranendonck de vraag naar betaalbare woningen, waaronder sociale huur, groot. Door de toename van het aantal oudere huishoudens is er veel behoefte aan appartementen en nultredenwoningen. Dit blijkt uit de cijfers van het woningbehoefteonderzoek, dat in 2021 is uitgevoerd. Ook vanuit het Rijk wordt gestuurd op het bouwen van appartementen en nultredenwoningen in onder andere het sociale huursegment. Dit is vastgelegd in regionale woondeals. Met het plan aan de Rubenslaan wordt bijgedragen aan een woningtype waar enorme behoefte aan is.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan is om de voormalige bibliotheek te slopen en een appartementengebouw te realiseren. Deze inbreidingsopgave sluit

aan bij de gedachte voor duurzaam ruimtegebruik en voldoet daarmee aan het tweede afwegingscriterium van de Ladder.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Svro en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moeten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en in de provinciale omgevingsverordening.

Toetsing en conclusie

De Omgevingsvisie bevat geen concrete beleidsvoornemens die rechtstreeks van toepassing zijn op dit bestemmingsplan. In dit plan is rekening gehouden met het sectorale beleid uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Op 11 maart 2022 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

geactualiseerd. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De Iov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De Iov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 16 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet en zal van kracht worden tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Bij het opstellen van de omgevingsverordening zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- De rechtstreeks werkende regels gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn vervallen.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Daarnaast is er een aantal wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van nieuwe inzichten:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden.

Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Toetsing en conclusie

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening en de Omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als stedelijk gebied. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken. In paragraaf 3.1.3 is de ontwikkeling getoetst aan de regionale behoefte. Hiermee kan worden geconcludeerd dat toepassing wordt gegeven aan duurzame stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan past binnen de regels van de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cranendonck 2024

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de Structuurvisie Cranendonck 2024 'Landelijke Klasse!' 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 & leven, werk & economie, recreatie & toerisme, onderwijs en zorg) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. De structuurvisie bestaat uit drie delen:

- de structuurvisie: deze geeft het ruimtelijke toekomstbeeld weer.
- de uitvoeringsparagraaf: dit is de concrete doorvertaling van de structuurvisie. In de uitvoeringsparagraaf is beschreven welke projecten worden uitgevoerd en welke financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn. Tevens is een planning opgenomen. De uitvoeringsparagraaf dient ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.
- het bijlagenboek: in het bijlagenboek zijn alle beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau opgenomen. Tevens zijn documenten uit het proces, zoals de uitgebreide SWOT-analyse en de uitkomst van de rapporten, weergegeven in de bijlagen.

De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De voornaamste doelen voor de structuurvisie zijn:

- definiëren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Cranendonck (2012 – 2024);
- onderbouwen van de programmatische keuzes;
- bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- doorvoeren van Rijks- en provinciaal beleid;
- onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

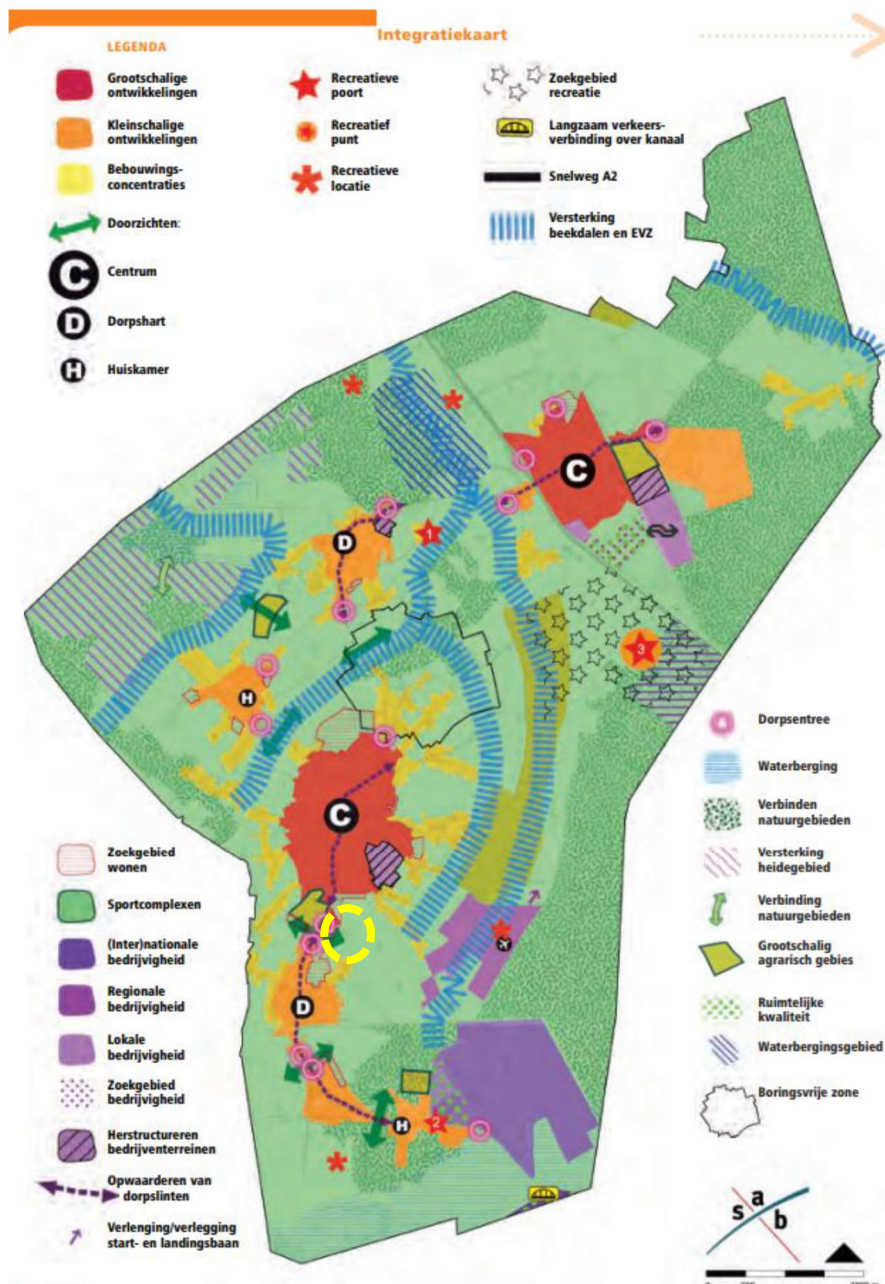
De integratiekaart Structuurvisie Cranendonck geeft het ruimtelijke beleid van de gemeente Cranendonck op hoofdlijnen weer. De integratiekaart sluit aan op het geschetste wensbeeld uit de Strategische Visie en geeft globaal de structuurvisie weer.

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

'Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme.'

Toetsing en conclusie

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de integratiekaart weergegeven. Dit bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk. Dit past binnen de kaders van de Structuurvisie Cranendonck 2024.



3.3.2 Woonvisie 2018-2030

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2018 de Woonvisie 2018-2030 vastgesteld. De woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2018-2030. De centrale ambities voor Cranendonck in de periode 2018-2030 zijn als volgt geformuleerd:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en speelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

De focuspunten voor wonen in de Woonvisie zijn:

1. Nadruk leggen op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij - onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestiger en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
2. Inspelen op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
3. Nadruk leggen op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Een goed voorbeeld zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
4. Alleen inzetten op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij wordt aangesloten bij het eigen karakter van de kern.
5. Voor transformatie en woningbouwplannen aansluiten bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving wordt telkens uitgegaan van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

In 2023 is de Woonvisie geactualiseerd. De huidige woningmarkt, de regie vanuit het Rijk en de opdracht van de gemeenteraad zijn redenen om de woonvisie te actualiseren. In 2021 is een woningbehoefteonderzoek gedaan waaruit blijkt welke opgave gemeente Cranendonck heeft. Ook wordt de opgave vanuit het Rijk die door is vertaald in nationale prestatieafspraken en regionale woondeals beschreven. Dit heeft geresulteerd in een woningbouwprogramma. Naar aanleiding van de regionale woondeal en het gemeentelijk beleid is het woningbouwprogramma voor Cranendonck aangepast. Van de totale woningbouwproductie dienen de volgende percentages gerealiseerd te worden: minimaal 20% sociale huur, minimaal 20% sociale koop, minimaal 10% betaalbare koop en minimaal 16% middenhuur. Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat een sterke behoefte aan appartementen, nultredenwoningen en andere kleinere woningtypen.

Doelgroepenverordening

Om te kunnen sturen op sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen heeft de gemeenteraad in 2022 de Doelgroepenverordening Cranendonck 2022 vastgesteld. Hierin zijn de prijsgrenzen van deze woningen vastgelegd en is bepaald voor welke doelgroepen de woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de verschillende categorieën woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en kan alleen worden toegepast als dat in het bestemmingsplan of exploitatieplan wordt vastgelegd.

Toetsing en conclusie

Dit plan voorziet in de realisatie van 12 sociale huurappartementen. Het plan draagt bij aan meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De woningbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2018 – 2030 en de actualisatie van 2023. Het type woning wordt vastgelegd in de regels.

3.3.3 Nota Duurzaamheid 2020-2024

De gemeenteraad heeft in december 2019 de Nota Duurzaamheid 2020-2024 vastgesteld. Het doel is dat de gemeente klimaatneutraal is in 2050, wat betekent dat de activiteiten in de gemeente geen negatieve invloed hebben op de leefomgeving. Als tussenstap gelden de doelstellingen energieneutraal wonen in 2030 en een CO2-neutrale gemeentelijke organisatie in 2030. De doelstelling is breed en is vertaald naar doelstellingen per thema.

De thema's zijn:

- energietransitie;
- materiaaltransitie;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- schone leefomgeving;
- duurzaam samen leven (welzijn).

In de nota duurzaamheid zijn naast doelstellingen ook concrete acties voor de komende jaren geformuleerd. De acties sluiten aan bij landelijke wet- en regelgeving en dragen voortvarend bij aan afspraken uit het klimaatakkoord van Parijs. Het zwaartepunt ligt de komende jaren vooral op de Regionale Energie Strategie (RES), energiebesparing, duurzame opwekking van energie en de warmtetransitie. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ontwikkeld met het oog op de doelstellingen uit de nota. Dit betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen duurzaam en ten minste energieneutraal worden ingericht.

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe woningen worden op basis van de huidige wetgeving gasloos uitgevoerd en er worden zonnepanelen opgenomen. De woningen worden conform BENG ontwikkeld. In tegenstelling tot de huidige functie zal de nieuwe functie gasloos zijn. Ook worden PV panelen opgenomen. Andere duurzaamheidsmaatregelen worden in een latere fase bepaald.

3.3.4 Beleidsnota Omdenken in Cranendonck

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. Bij het realiseren van nieuwe woningen is niet slechts de kwantitatieve opgave, maar met name de kwalitatieve opgave van belang: niet alleen het aantal, maar ook het type woningen moet aansluiten bij de woningbehoefte. Het is daarnaast wenselijk om de resterende woningbouwopgave zorgvuldig in te zetten. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste voorwaarde die aan nieuwe projecten wordt gesteld. Daarnaast hebben woningbouwplannen die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het oplossen van ongewenste leegstand of het oplossen van de woonzorgbehoefte de voorkeur. In de beleidsnota is een afwegingskader opgenomen om te komen tot prioritering van nieuwe woningbouwprojecten.

Het doel daarvan is om inhoudelijk richting te geven aan de uitvoering van projecten en initiatieven. Er wordt getoetst aan de volgende aspecten:

- de ruimtelijke kwaliteit: de plannen die uitgevoerd worden moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen. Er is uitgehaald wat erin zit. de bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand: de plannen die uitgevoerd worden dragen bij aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand.
- de bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen: de bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan de zelfredzaamheid van burgers.
- de bijdrage aan sociale cohesie: de bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan het stimuleren van ontmoeten en delen de bijdrage aan duurzaamheid;
- de bijdrage aan duurzaamheid: de bouwplannen die uitgevoerd worden bieden oplossingen op gebied van energie en warmte en gebruik van duurzame materialen.
- de juridisch-planologische status: de kwaliteit van een plan is telkens de maat, ook bij al eerder vastgestelde plannen.
- de financiën: boekwaarden en prognoses aan kosten- en opbrengsten kant wegens mee.

Toetsing en conclusie

Het voornemen bestaat om de voormalige bibliotheek te slopen en een appartementengebouw te realiseren. Het appartementengebouw is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gebouw wordt op een duurzame manier gerealiseerd. Het woonprogramma van het plan sluit aan bij de kwalitatieve woonbehoefte. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de nota Omdenken in Cranendonck.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten.

4.2 Bodem

Algemeen

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient in het kader van het bestemmingsplan te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing

Bodemverontreiniging

Door Tritium Advies is in januari 2020 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

De grond ter plaatse van de bodemverontreiniging op het zuidoostelijke terreindeel is sterk verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met ethylbenzeen en xylenen. De resultaten komen overeen met de gegevens zoals vastgesteld in de voorgaande onderzoeken en sanering. Inpandig is geen grondverontreiniging aangetoond.

Het grondwater ter plaatse van de bodemverontreiniging op het zuidoostelijke terreindeel is sterk verontreinigd met minerale olie en licht tot matig verontreinigd met vluchtige aromaten. De resultaten komen overeen met de gegevens zoals vastgesteld in de voorgaande onderzoeken, sanering en grondwatermonitoring. Inpandig is geen grondwaterverontreiniging aangetoond.

De bovengrond rondom de huidige bebouwing blijkt niet tot maximaal licht verontreinigd te zijn met cadmium, lood, zink en PAK. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De grond onder de bebouwing blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

Bij de toekomstige woningbouw dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie en in mindere mate vluchtige aromaten. De verontreinigde grond dient voordat er grondwerkzaamheden ten behoeve van de bouw worden uitgevoerd, gesaneerd te worden. Daarnaast is op de locatie een sterke grondwaterverontreiniging aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden. Toekomstig gebruik mag niet leiden tot verplaatsing van de verontreinigingscontour. Vanwege de bodemverontreiniging wordt er geen wadi gerealiseerd. De aard en omvang van de sanerende maatregelen hangt samen met het beoogde gebruik van de locatie (wonen met tuin) en dient in samenspraak met het bevoegd gezag (ODZOB) te worden bepaald. Hiervoor zal een saneringsplan geschreven en goedgekeurd moeten worden.

Asbest

Door BKK Bouwadvies bv is in december 2019 een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

De brandwerende beplating van de meterkastruimte (in de hal bij de voordeur) blijkt asbesthoudend te zijn. In de cv-ruimte bevindt zich brandwerende beplating tegen het plafond en staan er een twee losse vlakke platen tegen de muur. Verder zijn er in de cv-installatie nog diverse asbesthoudende pakkingen aangetroffen. De boeiboorden aan de buitenzijde van het gebouw alsmede de beplating in de kunststof ramen zijn asbesthoudend. Het dakleer blijkt na analyse asbestvrij te zijn. Ten tijde van de inventarisatie was het niet mogelijk om de funderingen en rioolleidingen te beoordelen omdat het gebouw nog in gebruik was. Afgesproken is dat het gebouw wordt gesloopt tot maaiveld, waarna een aanvullende inventarisatie noodzakelijk is om de beperkingen op te heffen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt na het treffen van sanerende maatregelen en aanvullend asbestonderzoek geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuwe woningen (geluidsgevoelig objecten) worden toegevoegd, is aandacht nodig voor het aspect geluid.

Toetsing

In september 2022 is door De Roever een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als bijlage 3. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten samengevat.

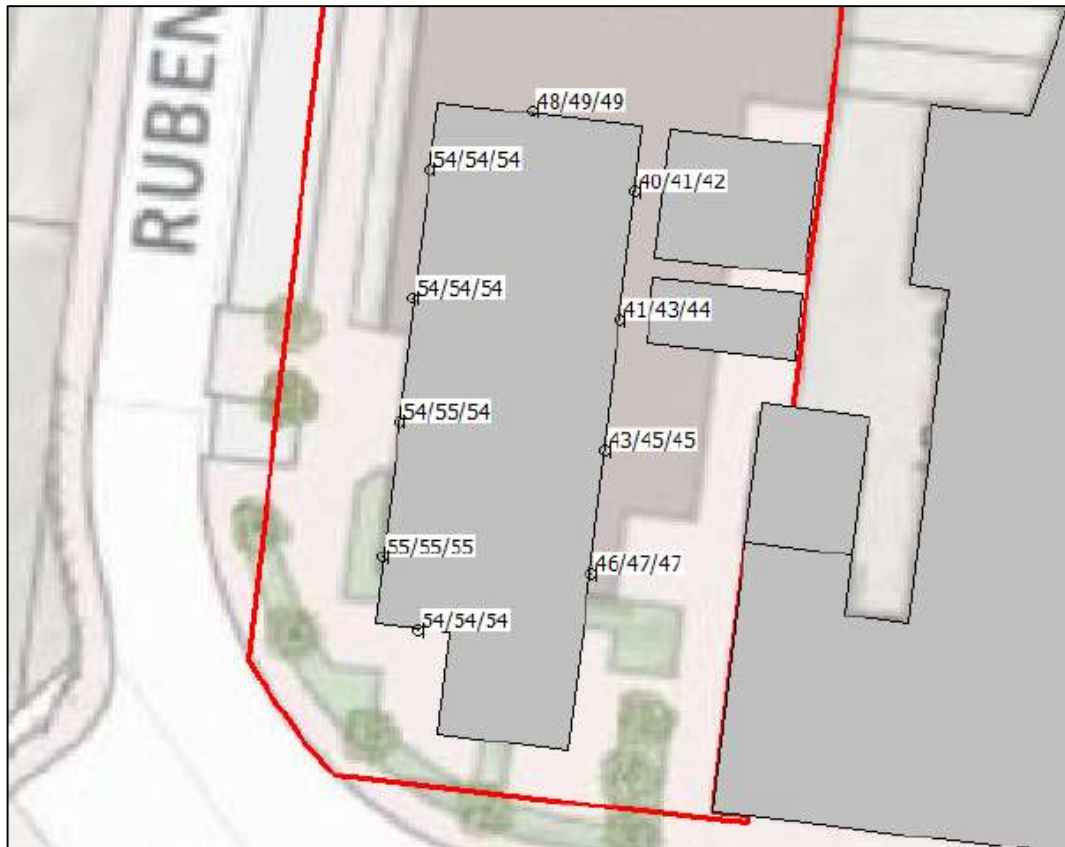
Rubenslaan

Het plangebied valt binnen de zone van de Rubenslaan (50 km/u). Enkele relevante wegen binnen de 30 km/uur zone zijn alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting.

De geluidbelasting afkomstig van de Rubenslaan bedraagt op zijn hoogst 55 dB ter plaatse van het zuidelijk deel van de voorgevel van het appartementencomplex. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Bij de overige beoordelingspunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden. Op de volgende afbeelding zijn de geluidbelastingen weergegeven.

Hogere waarden

Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Een hogere waarde is nodig voor het appartementencomplex door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Rubenslaan. Het verlenen van hogere waarden wordt wel mogelijk geacht. Alle appartementen beschikken over een geluidluwe gevel aan de achterzijde van het beoogde appartementencomplex en alle appartementen beschikken over een geluidluwe tuin aan de geluidluwe achterzijde. Het plan voldoet daarmee aan de wettelijke en gemeentelijke eisen voor een hogere waarde. Het verkrijgen hiervan dus als haalbaar wordt beschouwd.



Figuur 3.1 Geluidbelastingen Lden (incl. aftrek art. 110g Wgh) Rubenslaan

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB ter plaatse van de voorgevel op de eerste verdieping. Het bevoegd bepaalt of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan. Daarbij kan in overweging worden meegenomen dat alle appartementen over een geluidluwe gevel en een geluidluwe tuin beschikken. Naar verwachting beschikken de gevels over voldoende gevelwering beschikken om een binnenniveau van 33 dB uit het 'Bouwbesluit 2012' te kunnen garanderen.

Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen wordt als acceptabel worden aangemerkt.

Door het bevoegd gezag is geconcludeerd dat bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. Omdat voldaan wordt aan de criteria van de Wet geluidhinder en -met uitzondering van het criterium van de buitenruimte- aan het ontheffingenbeleid¹ zijn Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck voornemens om op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkelingslocatie op basis van de Wet geluidhinder een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen. Zie hiervoor bijlage 7. Voor het criterium buitenruimte zal de gemeente afwijken van het gemeentelijk beleid. Hiervoor wordt als zwaarwegend argument aangedragen dat het, gelet op de woningtypen en stedenbouwkundige uitgangspunten, onwenselijk is om (minimaal 50% van) de buitenruimtes aan de geluidluwe gevel (de achter- gevel) te positioneren.

Conclusie

Het aspect geluid vormt na verlening van hogere waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het beluigt hogere waarden wordt verleend. Tevens is in de regels hiervoor een bepaling opgenomen.

¹ Ontheffingenbeleid hogere geluidwaardeprocedure Wet geluidhinder' van 6 maart 2007

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekenende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdragen (3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³) als 'niet in betekenende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingsplanherziening waarbij 12 woningen juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling maakt 12 woningen mogelijk, waardoor de ondergrens van 1.500 woningen niet wordt gehaald. Het plan draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Er bevinden zich geen knelpunten omtrent luchtkwaliteit in de omgeving van de ontwikkeling. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

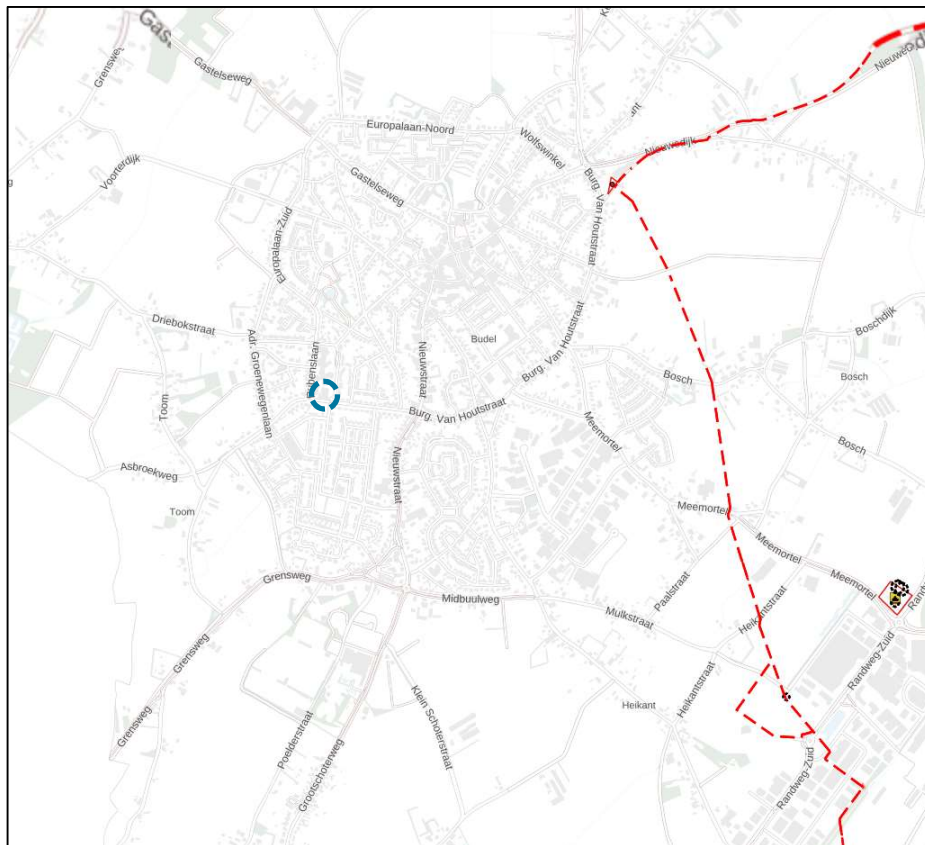
Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden

genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron, waarbij de 10⁻⁶/jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Toetsing

In onderstaande afbeelding is een fragment van de risicokaart weergegeven. Het plangebied is met een blauwe cirkel aangeduid.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart

Met de ontwikkeling is sprake van nieuwe kwetsbare objecten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen stationaire of mobiele risicobronnen. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals woningen):

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren, waaronder geluid, geur en gevaar, een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' opgenomen. Een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan (gemotiveerd) worden uitgegaan van gemengd gebied. Dit zijn gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht. Hierbij is vanwege de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al sprake van een hogere milieubelasting. In gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied is in de toekomstige situatie geen sprake van functiemenging. In de toekomstige situatie heeft het plangebied voornamelijk een woonfunctie. Het plangebied maakt daarom deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Onderzocht moet worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De volgende functies in de omgeving van het plangebied kunnen eventuele hinder veroorzaken.

1. Zorgcentrum Mariënburcht, Graafschap Hornelaan 2;
2. Huisartsenpraktijk, Graafschap Hornelaan 2b.

De tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De tabel geeft de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies.

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Afstand tot plangebied
Zorgcentrum Mariënburcht	10	0	30	0	30	circa 10
Huisartsenpraktijk	0	0	10	0	10	circa 80

Tabel 4.1 Minimaal aanbevolen richtafstanden op basis van de VNG-brochure

De afstand tussen het plangebied en de huisartsenpraktijk is voldoende groot. Voor het zorgcentrum is de afstand niet voldoende groot. In de huidige situatie zijn al woningen aanwezig binnen een afstand van 30 meter tot het zorgcentrum. Het zorgcentrum wordt al beperkt door deze aangrenzende bestaande woningen. De afstand tot deze woningen is daarom maatgevend. Daarmee kan gesteld worden dat de afstand van het zorgcentrum tot de toekomstige woningen aanvaardbaar is.

Geur

Er is geen sprake van geurhinder, agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen (bron: Atlas Odzob). Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

Gezondheid

Er is geen sprake van belemmerende endotoxine contouren (bron: Atlas Odzob). Bedrijven met deze contouren zijn op voldoende afstand gelegen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Water

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' schetst de visies en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is het water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in al deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De Dommel wil samen met partners en andere watergebruikers werken aan concrete uitvoeringsplannen, waarin samen gezocht wordt naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Het waterschap wil meer water vasthouden in het gebied, dit water benutten voor gebruik in droge periodes én voor de noodzakelijke aanvulling van het grondwater. Ook werkt De Dommel aan een betere waterkwaliteit in ons gebied. Naast de wateropgaven, ziet het waterschap kansen om opgaven in het gebied slim met elkaar te verbinden.

Toetsing

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap de Watertoetsviewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar. Ook beschikt de gemeente over regels voor compensatie van waterberging:

Tabel 3-1: Regels compensatie waterberging bij toename of wijziging van verhard oppervlak.

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied (toename verhard oppervlak)	Inbreiding woongebied (toename of wijziging van verhard oppervlak)	Uitbouw van woningen (toename verhard oppervlak)	Uitbreiding en inbreiding bedrijventerrein (toename of wijziging verhard oppervlak)
Ontwerp hemelwaterafvoer	Bui 08 (19,80 mm in 1 uur)			
< 50 m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²
< 500 m ²	30 mm per m ²	15 mm per m ²	15 mm per m ²	60 mm per m ²
> 500 m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²

Op basis van de gecombineerde regels van het waterschap en de gemeente geldt voor de ontwikkeling dat sprake is van een inbreidingslocatie van woongebied met een toename van een verhard oppervlakte van meer dan 500 m². Hiervoor geldt als regel voor waterberging 60 mm per m² verharding. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen.

Verhard oppervlak

In de huidige en toekomstige situatie is sprake van de volgende oppervlakteverharding:

	Huidige oppervlakte	Toekomstige oppervlakte
Oppervlakte verhard	1.209 m ²	1.027 m ²
Oppervlakte onverhard	0 m ²	182 m ²
Totaal	1.209 m ²	1.209 m ²

In de huidige situatie is bijna het hele plangebied verhard. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een afname van het bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied, naar circa 1.027 m² verharding. Dit betekent dat de regel voor waterberging 60 mm per m² verharding is, hieraan kan worden voldaan door waterberging te combineren met de parkeerplaats.

Bodem

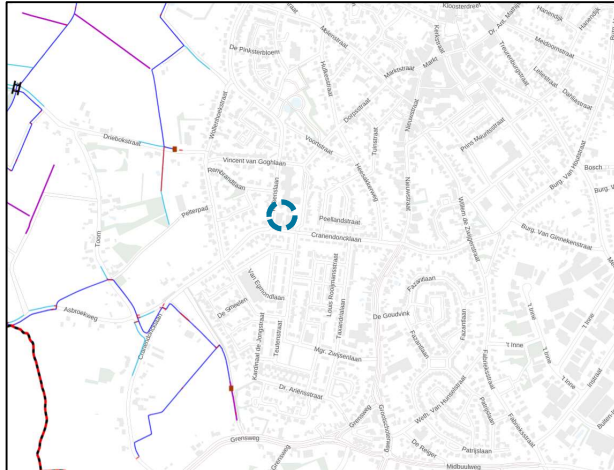
In de bestaande situatie is het plangebied voor een groot deel verhard. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied is tussen de 32,1 – 32,6 m ten opzichte van NAP. De bodem bestaat uit fijn tot matig fijn zand.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt meer dan 2 m ten opzichte van NAP. Dit levert verder geen conflicten op met de voorgenomen ontwikkeling.

Oppervlaktewater

Uit de viewer (zie onderstaande figuur) blijkt dat in het plangebied geen beschermde watergangen, oppervlaktewater of kunstwerken zijn gelegen.



Figuur 4.3 Uitsnede van watertoetsviewer (plangebied is aangeduid met een blauwe cirkel)

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de woning in het plangebied blijft aangesloten op de bestaande gemengde riolering, conform de bestaande situatie. Afvalwater wordt inpandig gescheiden van hemelwater.

Hemelwater

Vanwege de bodemverontreiniging wordt er geen wadi gerealiseerd. Op basis van gemeentelijk beleid wordt de waterberging op eigen terrein gerealiseerd. Aan de noordzijde van het plangebied wordt waterberging onder de bestrating (parkeerplaats) aangelegd, met overloop op het infiltratieriool. Hemelwater wordt apart van afvalwater afgevoerd naar de hemelwaterberging.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de waterbergingseis.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De gemeente Cranendonck heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck' (29 mei 2012). Op basis van het beleidsplan worden in bestemmingsplannen voorwaarden gesteld aan omgevingsvergunningen voor de activiteiten

bouwen, aanleggen en slopen. Doel van het beleid is om archeologische waarden te beschermen, aangezien zij een bron van kennis van het verleden zijn.

De beleidskaart archeologie is afgeleid van de waarden- en verwachtingenkaarten, maar is qua kaartbeeld vereenvoudigd en geschematiseerd. Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Om tot een afgewogen beleid te komen is het gemeentelijk grondgebied in zeven categorieën verdeeld. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald. De categorieën worden in bestemmingsplannen vertaald door het opnemen van verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'.

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat cultuurhistorische waarden in het proces van ruimtelijke ordening moeten worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht 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

4.8.1 Toetsing

Archeologie

Het grootste deel van het plangebied ligt in een gebied zonder archeologische verwachting. Een klein deel van het plangebied ligt in een gebied met hoge verwachting (categorie 4). De archeologische beleidskaart is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Archeologisch onderzoek is binnen deze bestemming nodig als de verstoringsoppervlakte groter is dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter. Voor voorgenomen ontwikkeling is het verstoringsoppervlak niet groter dan 500 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van erfgoedkaart van diverse gemeenten in Zuidoost-Brabant weergegeven. In en direct rondom het plangebied is géén sprake van cultuurhistorisch waardevol gebied, cultuurhistorische landschappen, monumenten en/of complex van cultuurhistorisch belang. Beschermde maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Figuur 4.5 Uitsnede erfgoedkaart ODZOB

4.9 Natuur

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland binnen het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland ligt op ongeveer 900 meter afstand. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met voor stikstofgevoelige habitattypen op circa 3 km afstand van het plangebied is gelegen, is een stikstofberekening uitgevoerd. Dit betreft het gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux en Weerter- en Budelerbergen & Ringselven.

In deze gebieden is sprake van een overbelaste situatie doordat op verschillende habitats de achtergronddepositie hoger is dan de kritische depositiewaarde (KDW) van dat habitat. De verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief kunnen leiden tot extra stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied zijn er mogelijk significant negatieve effecten op bovengenoemd en verder van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden. Om de effecten op het gebied van stikstof te beoordelen, is een stikstofberekening uitgevoerd.

Als uitgangspunt voor de berekening geldt het planvoornemen 12 sociale huurappartementen te realiseren. De woningen worden zonder aardgasaansluiting gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van stikstofuitstoot van de woningen zelf. Er vindt wel stikstofuitstoot plaats ten gevolge van de verkeersgeneratie van het plan.

Resultaten en conclusie

Nederlandse Natura 2000-gebieden

AERIUS Calculator toont voor de realisatiefase geen bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage 1). Daarnaast toont AERIUS Calculator voor de gebruiksfase geen bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage).

Belgische Natura 2000-gebieden

De hoogste stikstofdepositiebijdrage op een Belgisch Natura 2000-gebied bedraagt 0,00 mol/ha/jaar in de realisatiefase (zie bijlage 1). Daarnaast toont AERIUS Calculator voor de gebruiksfase geen bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage).

Uit de berekening van de realisatiefase en de gebruiksfase blijkt dat het voornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Natuurnetwerk Brabant

De sloop van de voormalige bibliotheek en de realisatie en de ingebruikname van de appartementen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Soortenbescherming

Voor gebouwbewonende soorten als huismus, gierzwaluw en vleermuizen ontstaat er vanwege de energietransitie steeds meer 'woningnood' omdat alle kieren en gaten van gebouwen worden gedicht. Het is dus belangrijk om nieuwbouw natuurinclusief te realiseren. Voor voorbeelden zie www.checklistgroenbouwen.nl. In het ontwerp worden verblijfsmogelijkheden voor gebouwbewonende soorten geïntegreerd.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Door Faunaconsult is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, deze is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

4.10 Verkeer en parkeren

Algemeen

Er dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie in de omgeving van het plangebied.

Toetsing***Verkeer***

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 12 sociale huurappartementen. Voor het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Uitgegaan van 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen gemiddeld 4,1 bewegingen x 12 woningen = 49,2 per dag. Het plangebied wordt ontsloten op de Rubenslaan. Deze weg heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

Voor het aantal parkeerplaatsen is ook gebruik gemaakt van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Uitgegaan is van 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Het aantal parkeerplaatsen per woning bedraagt gemiddeld 1,4. De parkeerbehoefte komt uit op 16,8 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 16 parkeerplaatsen, waarvan 8 op eigen terrein. Het plan wijkt met 1 parkeerplaats af van het gemeentelijke parkeerbeleid, wat uitgaat van de gemiddelde CROW norm. Het plan voldoet echter wel aan de minimale CROW norm. Daarnaast zijn er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de minimale parkeernorm.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het plan wijkt met 1 parkeerplaats af van het gemeentelijke parkeerbeleid, wat uitgaat van de gemiddelde CROW norm. Het plan voldoet echter wel aan de minimale CROW norm.

4.11 M.e.r.-beoordeling**Algemeen**

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 12 woningen. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempels zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 6 toegevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen niet leidt tot mogelijk significant negatieve milieueffecten.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan Rubenslaan 1, Budel heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied, waarbij de realisatie van een appartementengebouw mogelijk wordt gemaakt.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de planregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'.

5.2 Opzet van de regels

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.3 De bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Wonen en Waarde – Archeologie 4. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen

De bestemming Wonen betreft de binnen het plangebied voorkomende woningen, bijgebouwen en water en voorzieningen voor waterhuishouding. Binnen de bestemming is een bouwvlak aangeduid. Voor het bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Het type woningen (gestapeld) is in de regels in combinatie met de verbeelding bepaald.

Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

Onderhavig plan betreft een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente Cranendonck zal derhalve de economische uitvoerbaarheid waarborgen, evenals de procedurele kosten. Derhalve is het financiële deel van de opgave verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze zijn de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Zij stemmen in met het planvoornemen.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. Hiervan is verslag gelegd, deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.2.3 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van die procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van een zienswijze. De ingekomen reacties en de beantwoording daarop zijn verwerkt in de Nota zienswijzen. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Vervolgens is het plan voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad welke het plan op 15 oktober 2024 hebben vastgesteld.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.