

Ruimtelijke motivering

Jan Maasstraat ongenummerd (naast 8) te Budel

Versie: 11 december 2020

INHOUD

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2 Beschrijving initiatief	5
3 Milieu en archeologie	6
3.1 Bodem	6
3.2 Geluid	6
3.3 Luchtkwaliteit	6
3.4 Externe veiligheid	7
3.5 Archeologie en cultuurhistorie	8
3.6 Geurhinder	9
3.7 Bedrijven en milieuzonering	9
3.8 Ecologie	10
3.9 Stikstofdepositie	11
3.10 Water	11
3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	11
Bijlagen	13
I: Aeries-berekening	14

1 Inleiding

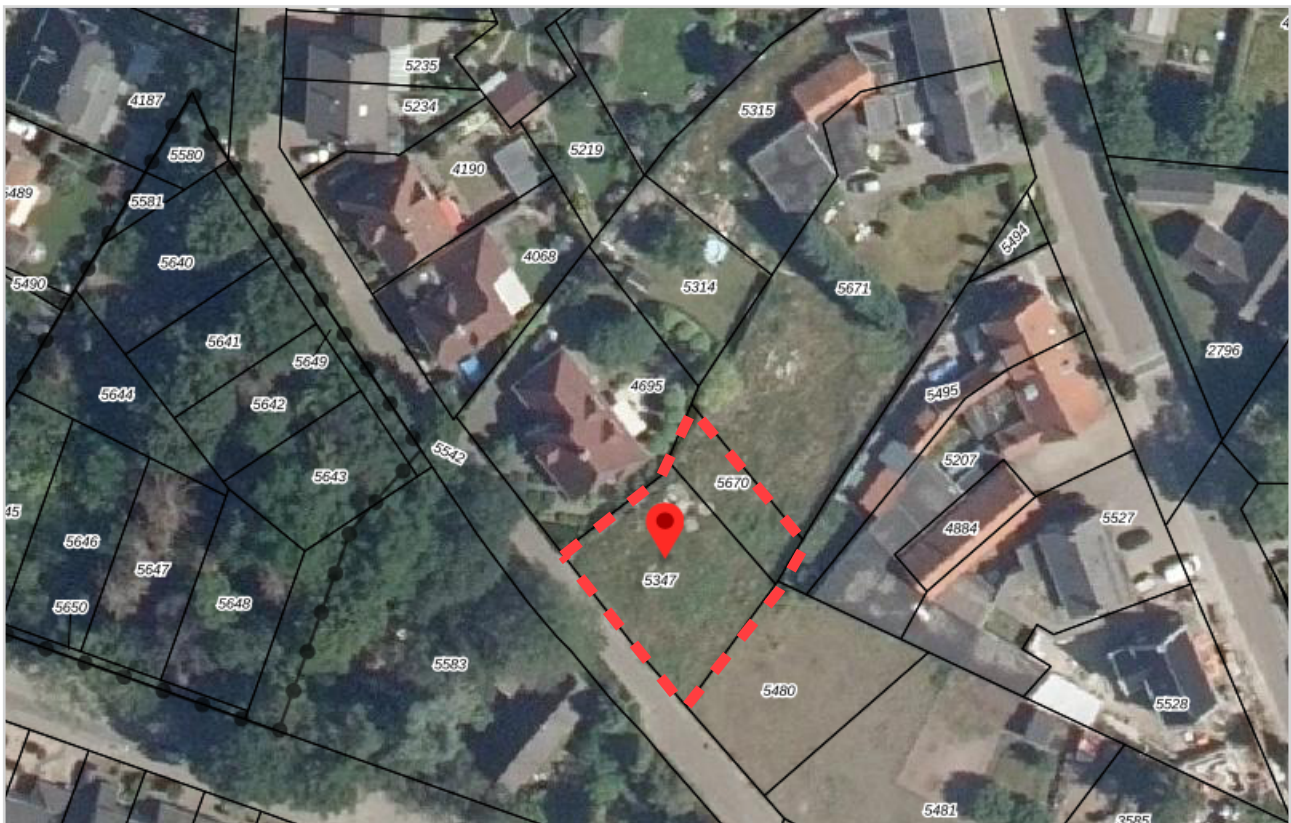
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bouwaanduiding 'maximum aantal woningen 1' in de bouwaanduiding 'maximum aantal woningen 2'. Zo ontstaat de mogelijkheid om ter plaatse zowel één vrijstaande woning of twee-aaneengebouwde, levensloop bestendige woningen te realiseren. Tevens wordt het bestaand bouwvlak 0,95 meter naar voren geschoven. De gemeente Cranendonck heeft besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief. De ontwikkeling wordt betrokken bij de algehele herziening van het bestemmingsplan "Kom Budel".

Voorliggend document voorziet in de benodigde ruimtelijke motivering ten aanzien van het initiatief.

1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen aan de Jan Maasstraat ongenummerd (naast nummer) te Budel. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F, nummer 5347, 5670. De gronden zijn op dit moment onbebouwd. Op basis van het geldend bestemmingsplan is ter plekke één vrijstaande woning toegestaan.

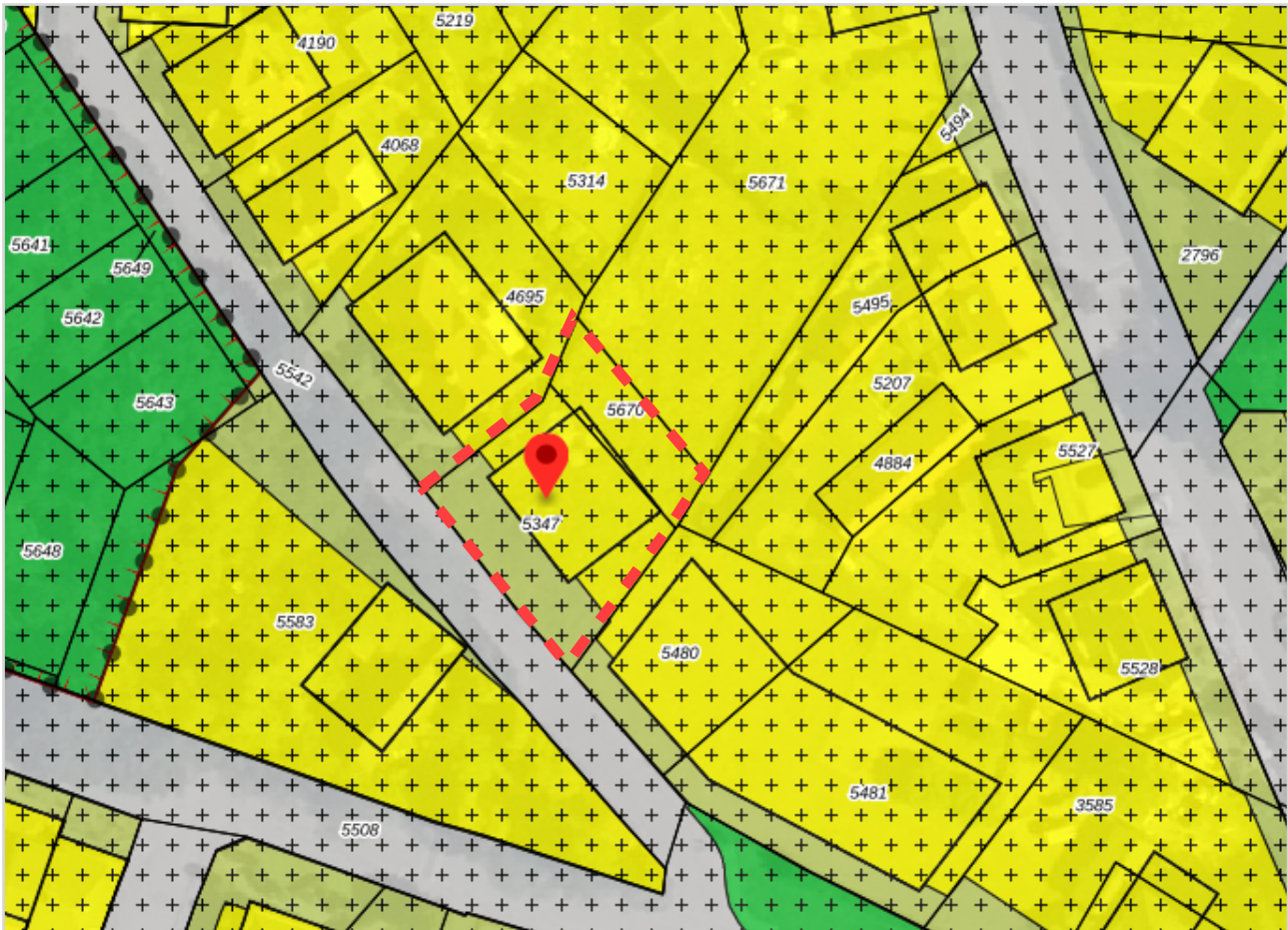


Figuur 1: ligging initiatieflocatie in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De initiatieflocatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Kom Budel" en heeft hierin de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. Verder zijn de gronden voorzien van de aanduidingen:

- bouwvlak
- maximum aantal wooneenheden 1
- maximum goothoogte 7 m
- maximum bouwhoogte 10 m



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Kom Budel

2 Beschrijving initiatief

De aanduiding 'maximum aantal woningen 1' wordt gewijzigd in de aanduiding 'maximum aantal woningen 2'. Naast de bestaande mogelijkheid om één vrijstaande woning te realiseren, ontstaat zo de mogelijkheid om binnen het bouwvlak twee-aaneengebouwde, levensloopbestendige woningen te realiseren. De bestaande oppervlakte van het bouwvlak blijft hierbij ongewijzigd: 14,7 m breed en 13,0 m diep. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 3

Het bouwvlak wordt hierbij 95 cm verder naar voren geschoven. Desalniettemin blijft de afstand tot de weg ruim 5,65 m. Door deze kleine verschuiving komt het bouwvlak in lijn te liggen met de bestaande woning Jan Maasstraat 8.

Aan de rechterzijde van de planlocatie ligt een bouwvlak voor drie woningen. De voorste bouwgrens van dit bouwvlak ligt in de huidige planologische situatie ongeveer 3 m voor het bouwvlak van de planlocatie. Door het verschuiven van het bouwvlak wordt dit verschil kleiner.

De maximaal toegestane goothoogte wordt verlaagd van 7 m naar 6 m. De toegestane bouwhoogte blijft ongewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (10 m).

Voor beide woningen kan op eigen terrein worden voorzien in de benodigde twee parkeerplaatsen. De auto's kunnen naast elkaar worden geplaatst. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 4.



Figuur 3: nieuwe verbeelding

Figuur 4: indicatieve nieuwe situatie

3 Milieu en archeologie

3.1 Bodem

Op de initiatieflocatie wordt een bouwmogelijkheid gecreëerd voor één vrijstaande woning of voor twee-aaneengebouwde woningen. Op basis van het bestemmingsplan "Kom Budel" is de bouw van een vrijstaande woning reeds rechtstreeks toegestaan. Vanuit planologisch oogpunt is de (milieuhygienische) bodemkwaliteit dan ook reeds geschikt bevonden voor de woonfunctie. De afmetingen van het bouwvlak en het bijbehorende woonperceel (tuin) blijft ongewijzigd.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is voldoende aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgestane bestemming. Ter plaatse van de initiatieflocatie is de bouw van een woning immers rechtstreeks toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente bij de uiteindelijke aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en) een bodemonderzoek zal verlangen.

3.2 Geluid

De Wet geluidshinder (hierna Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt. De initiatieflocatie is gelegen in een woonerf en een zogeheten 30 km/uur-gebied. Ook de omliggende wegen betreffen 30-km wegen.

Vanwege de situering en het smalle profiel van de weg leent deze zich niet voor het gebruik als doorgaande weg. De Jan Maasstraat wordt dan ook hoofdzakelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer. Gezien de lage verkeersintensiteit en de ligging in een 30 km/uur-gebied is de geluidsbelasting op de woningen zeer gering. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.3 Luchtkwaliteit

Toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen wordt in beginsel beperkt tot activiteiten die luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren. De voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van één woning en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt. De voorgestane ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007' vastgesteld. In deze rapportage is de luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck vastgelegd. De gemeente heeft hierbij reeds kunnen vaststellen dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is.

3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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



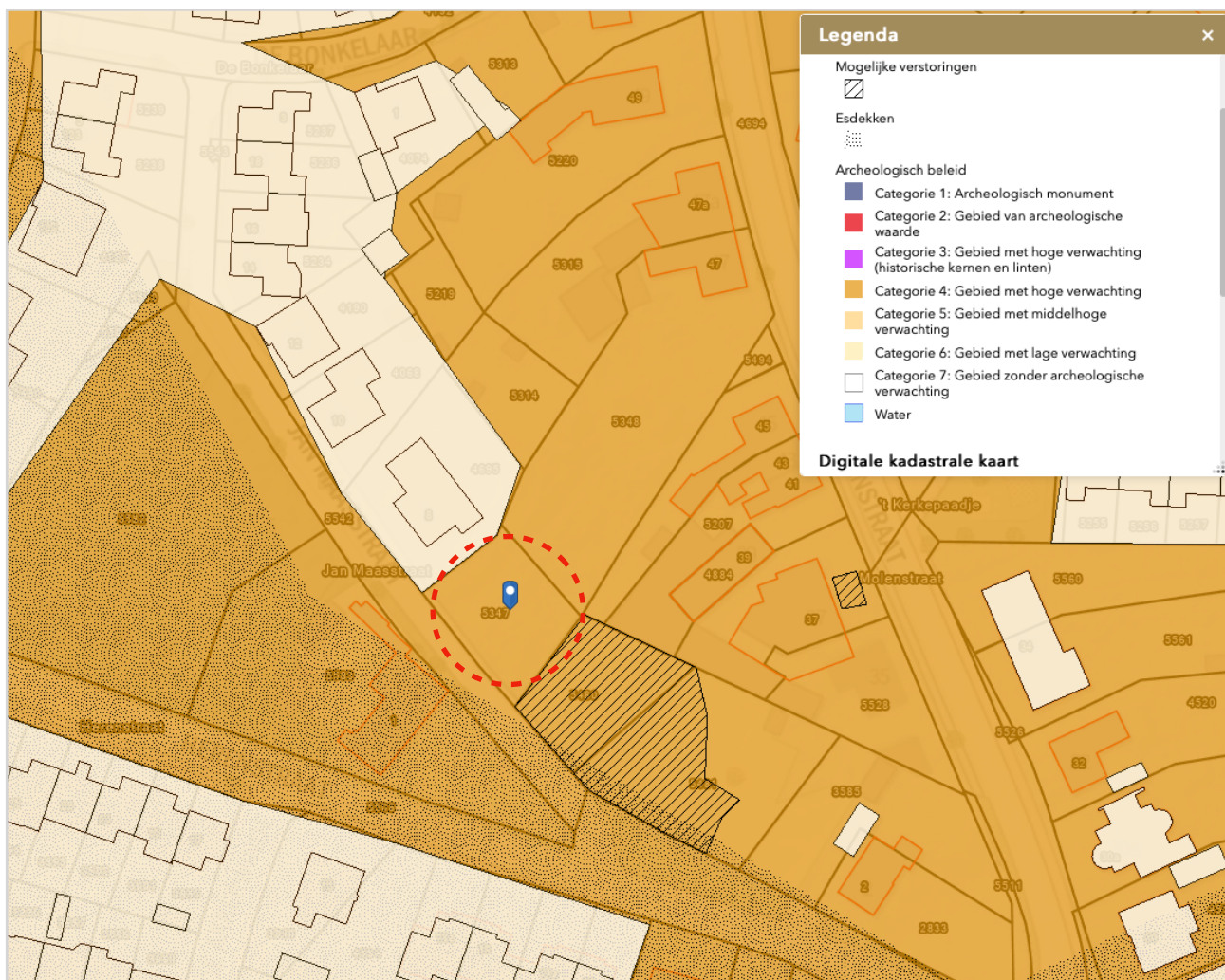
Figuur 5: uitsnede risicokaart Nederland (rode cirkel = initiatieflocatie)

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is door de gemeente een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

De initiatieflocatie is gelegen in de zone "Categorie 4: Gebied met hoge archeologische verwachting" (zie figuur 10). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dit wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Het bouwvlak heeft een omvang van circa 190 m². Buiten het bouwvlak mag per woning 75 m² aan bijgebouwen worden opgericht. De totale verstoringsoppervlakte blijft daarmee onder de 500 m². Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.



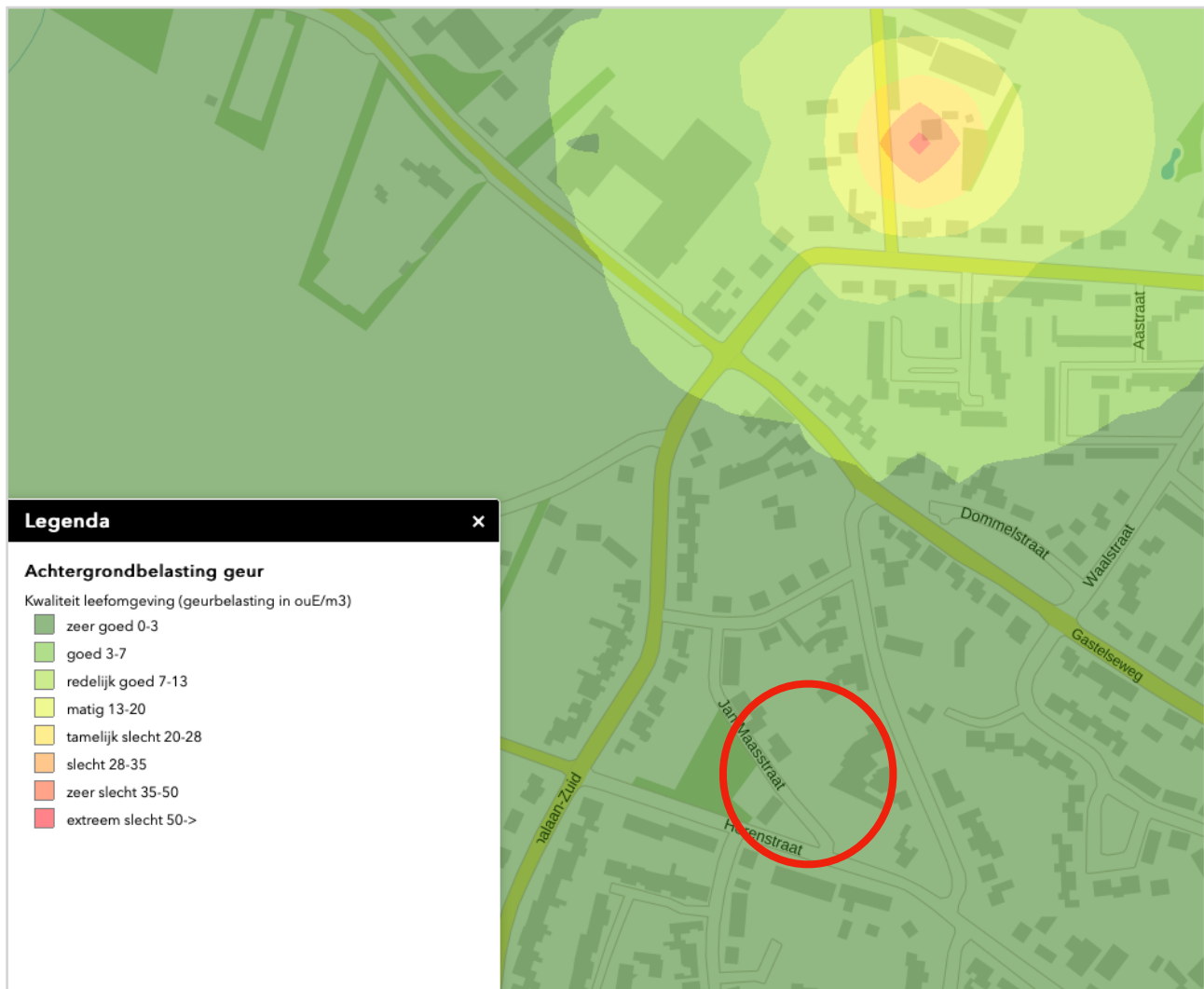
Figuur 6: uitsnede Erfgoedkaart ODZOB (rode cirkel = initiatieflocatie)

In de directe nabijheid van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

3.6 Geurhinder

Op de indicatieve geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna: ODZOB) is de achtergrond belasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter. Als bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen brabant genomen met peildatum 1 januari 2020. Aan de hand van deze kaart blijkt dat ter plaatse sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat (zie figuur 7). Een nader geuronderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Tussen de betreffende veehouderijen en de initiatieflocatie zijn bestaande woningen gelegen. Deze woningen zijn reeds maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen.



Figuur 7: Uitsnede geurkaart ODZOB (rode cirkel = initiatieflocatie)

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

Aan de Korenbloem 2 te Budel is de basisschool "De Schatkist" gelegen. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" hoort hierbij een richtafstand van 30 m. Met een afstand van circa 100 m wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Aan de Hoenderstraat 7 te Budel is de manage "De Aûw Meule" gelegen. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" hoort hierbij een richtafstand van 50 m. Met een afstand van circa 200 m wordt hier eveneens ruimschoots aan voldaan. Voor het overige zijn in de directe omgeving enkel woningen gelegen.

3.8 Ecologie

In verband met de uitvoerbaarheid dient inzicht te worden geboden in de effecten van de voorgenomen ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijk gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

Op basis van het bestemmingsplan "Kom Budel" is de bouw van een vrijstaande woning ter plekke reeds rechtstreeks toegestaan. De gronden zijn vanuit ecologisch oogpunt dan ook reeds geschikt bevonden voor de woonfunctie. De afmetingen van het bouwvlak en het bijbehorende woonperceel (tuin) blijft ongewijzigd.

Het perceel wordt structureel onderhouden en gemaaid en is vrij van (opgaande) beplanting. Verder zijn er geen (verouderde) bouwwerken aanwezig welke geschikt zijn als onderkomen voor beschermende diersoorten, zoals vleermuizen.

Op basis van het voorgaande zijn er op grond van de natuurwaarden geen belemmeringen voor het initiatief.



Figuur 8: foto initiatieflocatie d.d.12 december 2020

3.9 Stikstofdepositie

Gezien de afstand tot het Natura-2000 gebied, de bestaande stedelijke bebouwing tussen het plangebied en de natuurgebieden en het feit dat uitsluitend gasloze woningen worden gerealiseerd, is de toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied nihil.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aeries Calculator. Deze berekening is opgenomen als bijlage 1. Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor het planjaar 2020. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief.

3.10 Water

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Op basis van het genoemde beleid wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het voorliggend initiatief blijft ruimschoots binnen deze maat.

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Voor de ontwikkeling van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied geldt een verplichte afkoppeling van het hemelwater. Bij een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² dient een berging van 15 mm te worden gerealiseerd.

Bij het voorliggend initiatief blijft de omvang van het bestaand bouwvlak ongewijzigd. In de huidige situatie kan buiten het bouwvlak 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. In de nieuwe situatie is dat 2 x 75 m². Per saldo is slechts sprake van een toename van 50 m² aan bebouwing.

Bij de uiteindelijk aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met het afkoppelen van het hemelwater en de bergingseis van 15 mm. Tevens wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen. Het afvalwater van de woningen wordt gescheiden aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel.

3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van het Besluit milieueffectrapportage is voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst een m.e.r.-beoordeling nodig. De realisatie van een extra woning kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een

stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r.

Bij deze activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het initiatief valt met de toevoeging van één woning ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Budel worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Bijlagen

I: Aerijs-berekening