



Onzelievevrouwestraat 2
6004 AC Weert

Postbus 10258
6000 GG Weert

0495-794511

info@grootsinadvies.nl
www.grootsinadvies.nl

voorontwerpwijzigingsplan

Meidoornstraat 3 te Budel

Moederplan: Woongebieden Budel

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPBDLXXX-VOO1

Fase: voorontwerp

Versie: v1

Toelichting

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPAN	4
2 BESTAANDE SITUATIE	6
3 NIEUWE SITUATIE	8
4 TOETSING WIJZIGINGSREGELS	10
5 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	12
5.1 BODEM.....	12
5.2 GELUID.....	12
5.3 LUCHTKWALITEIT	12
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	13
5.5 WATER	14
5.6 ARCHEOLOGIE.....	16
5.7 HINDERLIJKE BEDRIJVIGHEID	18
6 WIJZIGINGSPLAN.....	22
6.1 ALGEMEEN	22
6.2 TOELICHTING OP REGELS.....	22
6.3 TOELICHTING OP VERBEELDING.....	24
7 UITVOERBAARHEID	25
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	25
BIJLAGE	26
1. BODEMONDERZOEK	26
2. AKOESTISCH ONDERZOEK	28
3. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	30
4. INDUSTRIELAWAAL.....	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

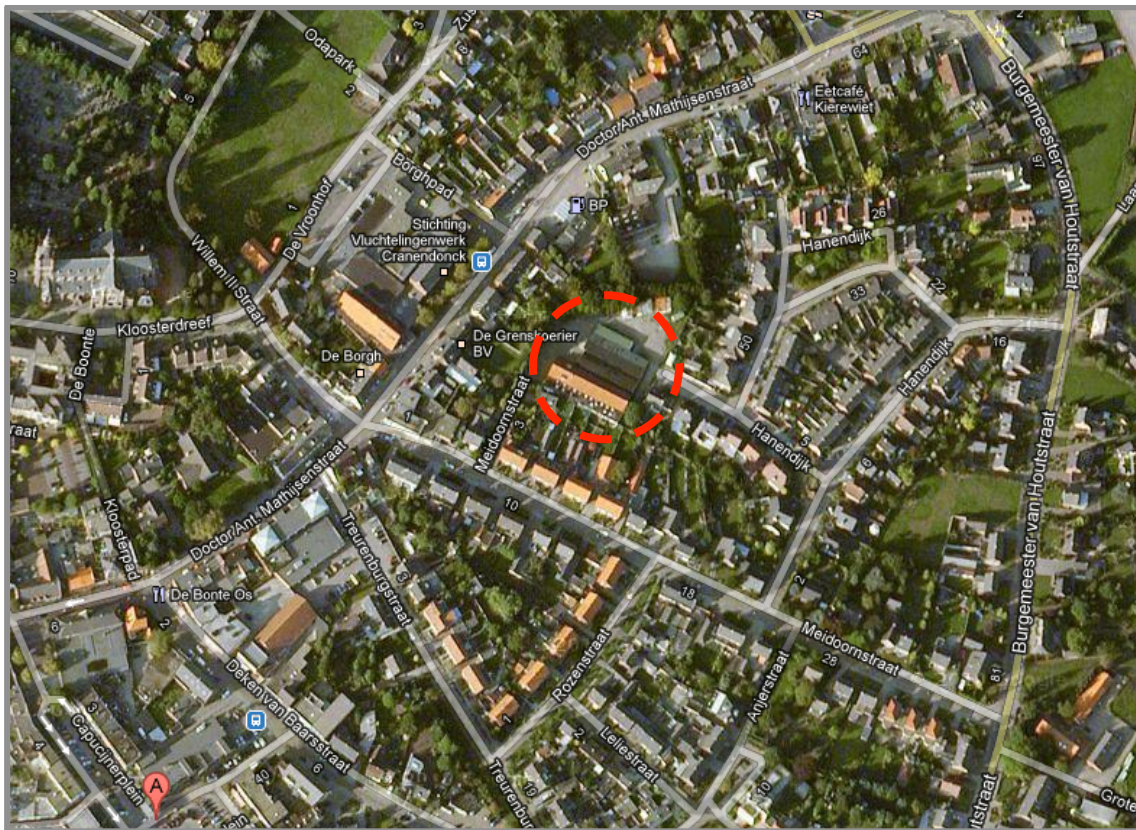
Op 16 december 2011 is door de eigenaar van het perceel Meidoornstraat 3 te Budel, een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan de bouw van zes woning op het bedrijfsperceel, plaatselijke bekend als, Meidoornstraat 3 in Budel. Bij besluit van 8 maart 2012 (kenmerk 2495404) heeft de gemeente Cranendonck, onder voorwaarden, ingestemd met het verzoek.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel Meidoornstraat 3 en ligt ten oosten van het centrumgebied van de kern Budel. Het gebied is gelegen op een steenworp afstand van de inval- en hoofdweg Dr. A. Mathijssenstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F, nummer 4290.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



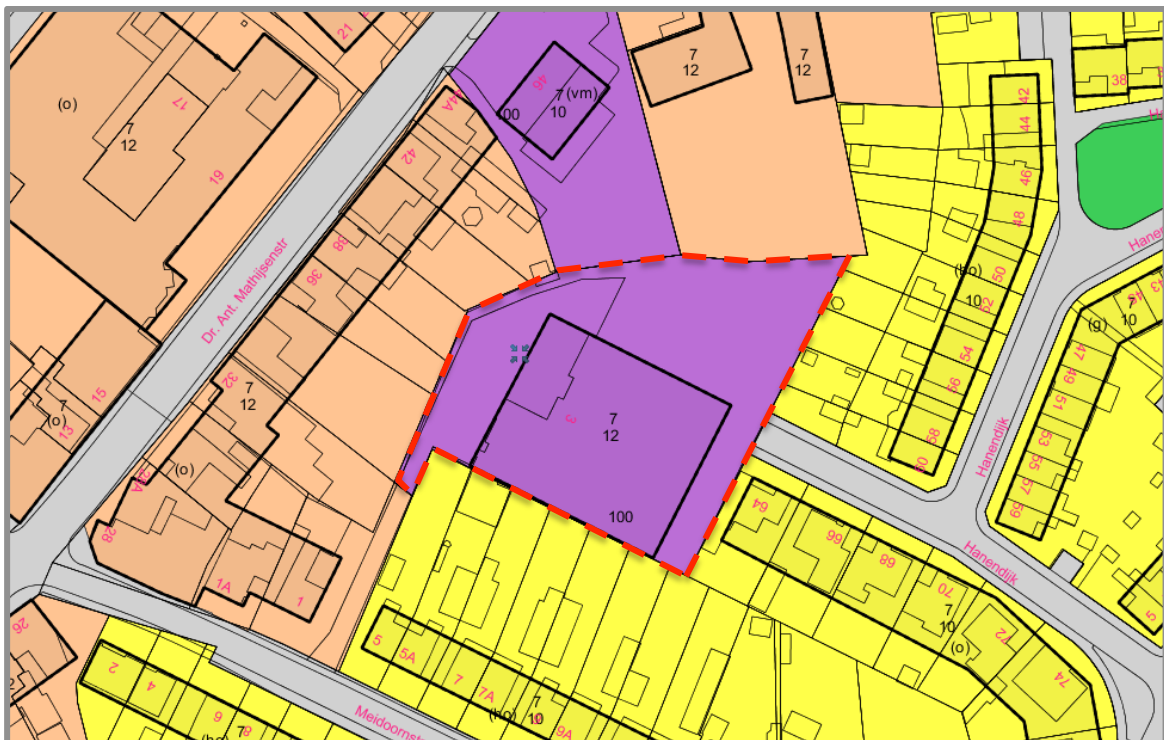
Figuur 1: ligging plangebied in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck en op 1 augustus 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Het perceel Meidoornstraat 3 heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en de aanduidingen 'wijzigingsbevoegdheid 6', 'bebouwingspercentage 100', 'maximum goothoogte 7 meter' en 'maximum bouwhoogte 12 meter'. De herontwikkeling van het terrein met zes woningen is op basis van de vigerende regels niet rechtstreeks toegestaan.

Ingevolge artikel 24, lid 4 van de geldende planregels zijn burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, bevoegd de bestemming ter plekke van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 6' te wijzigen in de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. De geldende wijzigingsregels zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'

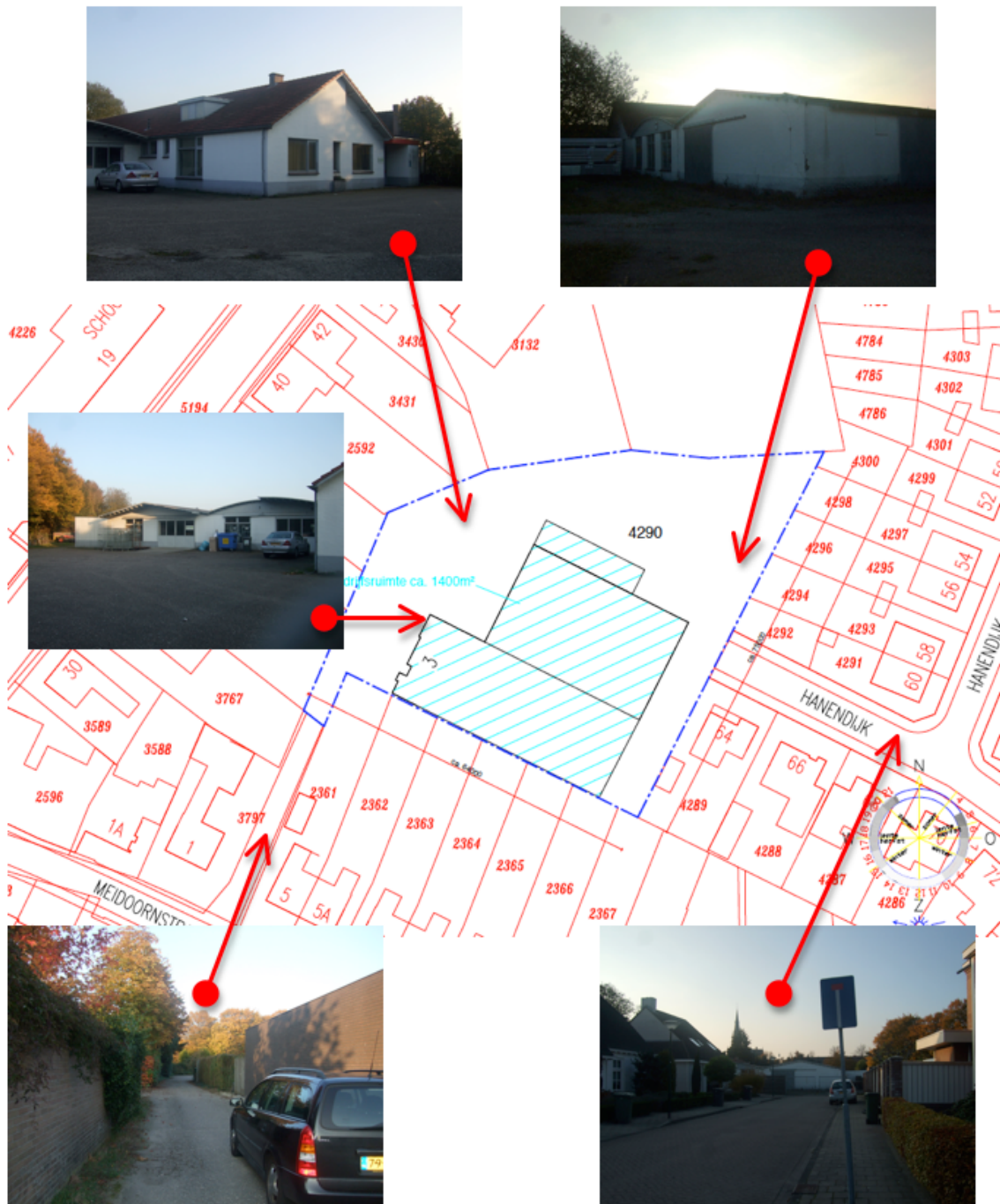
2 Bestaande situatie

Het perceel Meidoornstraat 3 te Budel heeft een oppervlakte van circa 3800 m². Hiervan is 1400 m² bebouwd met bedrijfsgebouwen, 1100 m² is geasfalteerd en de overige 1300 m² bestaat uit semiverharding (kiezel) en enige opgaande beplanting in de perceelgrenzen. Het bedrijfsp perceel ligt midden in een woonwijk.

De hoofdontsluiting van het bedrijfsp perceel is gelegen aan de zijde van de Meidoornstraat. Dit is een zeer smalle ontsluitingsweg gelegen tussen de bestaande woningen. Aan de oostelijke zijde van het perceel is nog een tweede ontsluitingsmogelijkheid. Ook deze is gelegen tussen de bestaande woningen. De aanwezige bedrijvigheid en de daarbij behorende verkeersbewegingen zorgen voor de nodige overlast bij de omwonenden.

De aanwezige bebouwing verkeert technisch gezien in goede staat, maar is enigszins gedateerd. Bij verdere continuering van de bedrijfsfunctie ter plaatse is het opwaarderen van de aanwezige bebouwing wenselijk zodat zowel esthetisch als (bouw)technisch voldaan kan worden aan de eisen van nu en later. Op basis van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' kan een bouwmassa gerealiseerd worden met een oppervlakte van circa 1400 m² en een bouwhoogte van 12 meter. Dit terwijl de omliggende bebouwing (Meidoornstraat en Hanendijk) uit woningen bestaat met een open of halfopen bebouwingsstructuur en een variërende bouwhoogte van 1 tot maximaal 2 bouwlagen met kap.

Ter beeldvorming wordt verwezen naar de situatietekening en de foto's op de volgende pagina.



Figuur 3: bestaande situatie

3 Nieuwe situatie

De ter plekke geldende bedrijfsbestemming komt ter vervallen en de aanwezige bedrijfsbebouwing zal volledig gesloopt worden. De aard en omvang van de toegestane bedrijvigheid is, op basis van de huidige inzichten, niet meer wenselijk binnen een woonomgeving. Middels voorliggend wijzigingsplan zal de bedrijvigheid, zowel feitelijk als in juridisch-planologische zin, definitief beëindigd worden.

Op het terrein worden voorts zes woonkavels gerealiseerd met een oppervlakte van 450 m² tot 600 m². Op elk perceel wordt de bouw van één vrijstaande, levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt. De woningen dragen bij aan een duidelijk afronding van de Hanendijk. De bebouwingmogelijkheden voor de nieuwe percelen sluiten aan bij die van de omliggende, bestaande woonpercelen. Hierbij valt te denken aan de afstand tot de zijdelingse perceelgrens, aantal m² aan bijgebouwen, de voorgevellijn, de karakteristiek (vrijstaand) en de maximale goot- en bouwhoogte. Dit alles is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan. De architectonische verschijningsvorm van de woningen zijn nog niet bekend. Alhoewel het perceel in een welstandsvrije zone is gelegen, zal de architect woningen ontwerpen in harmonie met de omgeving en de omliggende bebouwing.



Figuur 4: indicatieve schets nieuwe situatie

De weg Hanendijk zal ten behoeve van voorliggende ontwikkeling met circa 45 meter verlengd worden. Aan het einde van deze weg wordt een draaikom gerealiseerd waardoor het verkeer eenvoudig kan keren. De nieuwe woningen worden middels een in/uitrit ontsloten op de Hanendijk.

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woning maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'schil centrum' bedraagt minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruimte bandbreedte. In overleg met de gemeente Cranendonck wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. In totaal moet derhalve worden voorzien in 12 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De indicatieve schets van de nieuwe situatie (figuur 4) geeft 12 parkeerplaatsen weer, waarmee wordt voldaan aan de geldende normen. Het voorgaande wordt gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels en middels bepaling in de anterieure overeenkomst, welke wordt afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

4 Toetsing wijzigingsregels

In artikel 24 lid 4 van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de wijziging van de bestaande bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' in de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' voor zover gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 6'. De betreffende wijzigingsbevoegdheid ziet er als volgt uit:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de wijziging van de bestaande bestemming(en) in de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' voor zover gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 6', mits:

- a. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- b. dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- c. indien er sprake van een agrarische hindercirkel, deze opgeheven dient te zijn;
- d. er niet meer dan 14 woningen in 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 6' zijn toegestaan;
- e. de voorwaarden die gesteld zijn in de ontheffingsbeschikking Wet geluidhinder 5 oktober 2005 (zoals deze in de bijlagen bij deze voorschriften is opgenomen) in acht worden genomen;
- f. de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Ad a.

Voor een nadere uitwerking van de milieu-planologische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (milieu en archeologie) van deze toelichting. Op basis van dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van voorliggend wijzigingsplan.

Ad b.

De bestaande bedrijvigheid wordt volledig gesaneerd en de bedrijfsbestemming komt ter vallen. De voorgestane ontwikkeling van zes levensloopbestendige woningen past beter binnen een primaire woonomgeving dan de huidige bedrijvigheid. De ontwikkeling draagt bij aan een duidelijke afronding van de Hanendijk. De bebouwingsmogelijkheden worden afgestemd op de omliggende bebouwing.

Ad c.

Het onderhavige perceel is niet gelegen binnen de geurcontouren van een agrarisch bedrijf.

Ad d.

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 6 vrijstaande, levensloopbestendige woningen en past derhalve ruimschoots binnen het maximaal toegestane aantal woningen (14).

Ad e.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de genoemde ontheffingsbeschikking. Deze wijzigingsvoorwaarde is in dit geval dan ook niet relevant. Voor verdere informatie omtrent het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van de plantoelichting.

Ad f.

De raad van de gemeente Cranendonck heeft in november 2012 de 'Woonvisie 2012 - 2022' vastgesteld. Deze visie biedt het kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012 - 2022. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten. In het woningbouwprogramma 2012-2017 zijn voor de onderhavige locatie 6 woningen gereserveerd.

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 212-BHa-vo-v1, d.d. 8-8-2012) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dien de hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen, gezien de verhogingen met enkele zware metalen, PAK en/of minerale olie in de grond. De verhogingen met zware metalen in de bovengrond zijn echter te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De aanwezigheid van PAK en minerale olie is te relateren aan de lichte puinbijmenging in de bovengrond. Gezien de aangetroffen gehalten is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaat geen gevaar voor de volksgezondheid. Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van de grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie niet voldoen aan de bodemfunctieklassen wonen. De grond mag wel op het eigen perceel worden hergebruikt.

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen directe belemmeringen gelden uit het oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

5.2 Geluid

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 212-BHa-wl-v1, d.d.3 juli 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd in het invloedsgebied van de Hanendijk, Meidoornstraat en Dr. Ant. Mathijssenstraat. De locatie van de woningen is in het binnenstedelijk gebied. De toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in binnenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg zijn daarom niet noodzakelijk.

Op grond van het voorgaande kan gesteld worden dat er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de beoogde woningen.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" (Regeling NIBM) 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'.

Daarnaast is in de regeling een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het betreft dan specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onder deze categorie vallen onder andere kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² en woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen. De onderhavige ontwikkeling omvat de toevoeging van 6 woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de aangewezen categorie van 500 woningen.

In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007". Op basis van uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale milieuverkeerskaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020. Op basis van het rapport "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006" kan worden geconcludeerd dat de in de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven in het achtergrondniveau van de luchtkwaliteit zijn meegenomen. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. De rijksweg A2 loopt over gemeentelijk grondgebied. De invloed van deze weg is meegenomen in de berekeningen. Verder zijn met het model CAR II berekeningen uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. De uitkomst is dat op trottoirniveau voor alle jaren en wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit.

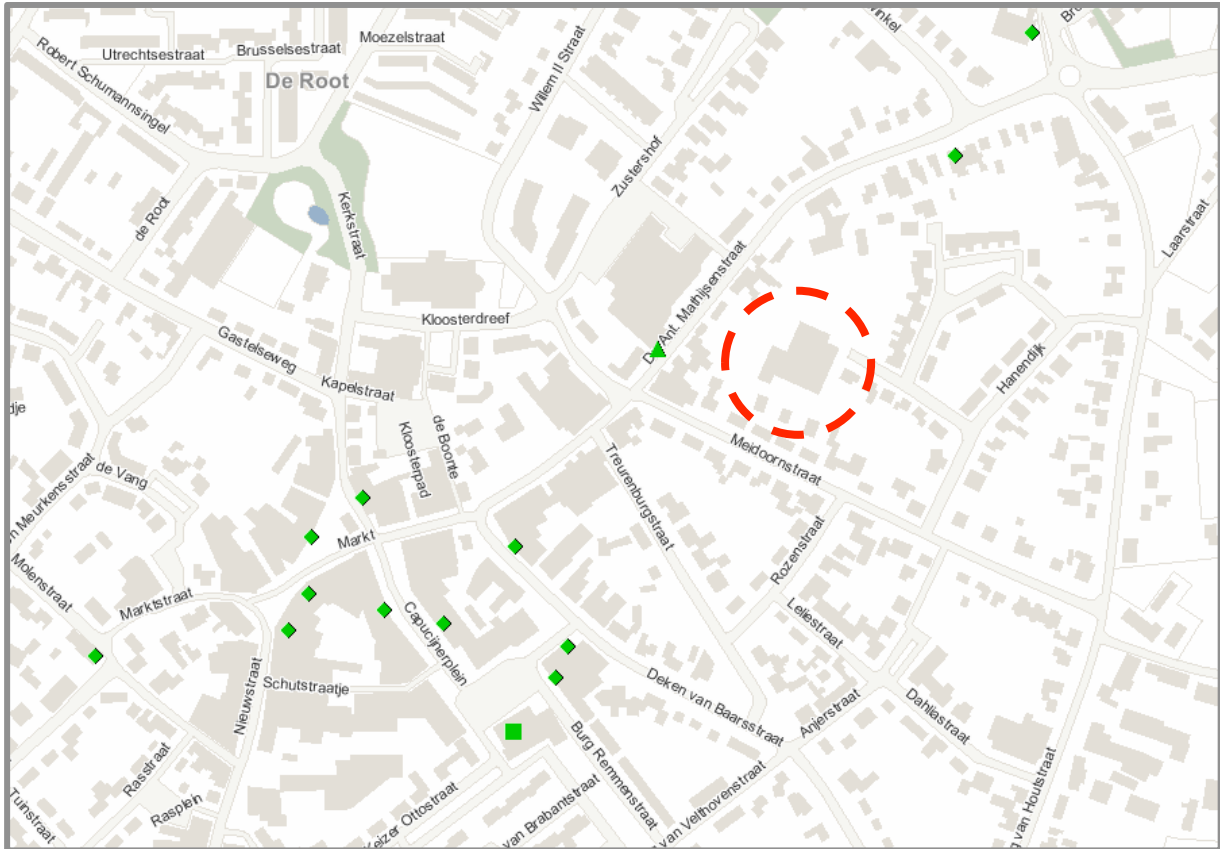
De voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.4 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 de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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



Figuur 5: uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Volgens de Risicokaart Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van de initiatieflocatie geen risicobronnen gelegen. Op het perceel aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 46 is een benzineservicestation gelegen. Dit benzinestation heeft geen verkooppunt voor LPG en heeft daarom op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geen risicocontour waar bij de woningbouwontwikkeling rekening mee gehouden moet worden. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een route waar de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing is. De beperkingen die volgen uit deze wet zien op de routing van LPG toe, maar niet op het vervoer van benzine en diesel. De veiligheidsrisico's van een ongeval met deze brandstoffen wordt vanwege de aard van deze stoffen aangemerkt als beheersbaar door de brandweer, zonder dat hiervoor nadere maatregelen aan de orde zijn.

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

5.5 Water

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met wateraspecten. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. In onderstaande waterparagraaf worden de waterhuishoudkundige situatie en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding beschreven. Er wordt ingegaan op inzameling en afvoer van afvalwater en hemelwater. Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied.

Beschrijving huidige situatie

De planlocatie (circa 3700 m²) is gesitueerd aan de Meidoornstraat 3, 300 meter ten noordoosten van de kern van Budel in de gemeente Cranendonck. Dit perceel is kadastraal bekend met sectie F, nummer 4290. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (bron: AHN) bevindt de huidige maaiveldhoogte zich op circa 31 meter +NAP. Op de planlocatie staat momenteel een bedrijfsgebouw van circa 1300 m². Het terrein is verder deels voorzien van asfalt (circa 1100 m²). Het overige terreindeel is voorzien van halfverharding in de vorm van grind (circa 1400 m²).

Oppervlaktewater

Op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie bevindt zich geen oppervlaktewater. Op een afstand van 1 km ten noordoosten van de locatie bevindt zich het waterwingebied met het pompstation van beheerd door Brabant Water.

Grondwater

De grondwatertrappen zijn gebaseerd op de gemiddeld hoogste (GHG) en gemiddeld laagste (GLG) grondwaterstand en geven de diepte beneden maaiveld tot waar - onder gemiddelde weersomstandigheden - de grondwaterstand in de winter stijgt en in de zomer daalt. Op bodemdata.nl (bron: Alterra Wageningen) is de grondwatertrappen indeling weergegeven. In de omgeving van het plangebied komt grondwatertrap VII voor. Dit betekent concreet dat de GHG dieper ligt dan 0,8 m-mv en de GLG dieper ligt dan 1,6 m-mv. Er is geen sprake van wateroverlast. Er komen op deze locatie dus lage grondwaterstanden voor.

Riolering

Het bedrijfsgebouw is aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Er zijn vooralsnog geen plannen bekend om het huidige rioolstelsel op korte termijn te vervangen of het aanleggen van een hemelwater rioolstelsel. Ter plaatse ligt een uitlegger van rond 300 mm met bob = 31.15 m +NAP.

Gebruik	Oppervlak [m²]
Bebouwing	Circa 1300
Terrein (verhard)	Circa 1100
Terrein (onverhard)	Circa 1400
Totaal	Circa 3700

Beschrijving toekomstige situatie

Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt. De herontwikkeling voorziet de nieuwbouw van zes vrijstaande grondgebonden woningen. Deze zes percelen met bouwvakken leveren samen met de nieuwe openbare terreinverharding een nieuw verhard oppervlak op van circa 2.214 m². Dit is een lichte afname ten opzichte van de huidige situatie.

Gebruik	Oppervlak [m²]
Bebouwing	Circa 1483
Terrein (verhard)	Circa 731
Terrein (onverhard)	Circa 1486
Totaal	Circa 3700

Het vuilwater en hemelwater afkomstig uit deze nieuwbouw woningen wordt individueel gescheiden aangeleverd aan de erfgrens. Als er in de toekomst plannen zijn om een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aan te leggen is men hier op voorbereid. Het hemelwater kan eventueel tijdelijk op het gemengd stelsel geloosd worden. Het afvalwater wordt per perceel aan de voorgevel aangeboden en aangesloten op de uitlegger van rond 300 mm aan de Hanendijk.

Grondwaterbeschermingsgebied

Naar aanleiding van de situering binnen de 25-jaarszone in het grondwaterbeschermingsgebied worden de volgende activiteiten ondernomen:

1. Er worden geen bouwmaterialen gebruikt die tot gevolg hebben dat schadelijke stoffen door afspoelen of uitloging in het afstromend water kunnen komen;
2. Tevens wordt het afstromend water, afkomstig van het nieuw aan te leggen wegoppervlak, geïnfiltreerd via een doelmatig werkend zuiveringssysteem (bermpassage);
3. Voor het infiltreren van afstromend hemelwater in de bodem wordt een melding gedaan naar aanleiding van de Provinciale Milieuverordening (PMV). De initiatiefnemer dient voor deze activiteit en voor de overige activiteiten binnen dit grondwaterbeschermingsgebied een meldingsformulier in.

Waterberging en infiltratie

De minimale hoeveelheid waterberging die gerealiseerd dient te worden binnen het plangebied, hangt af van de toename van het verharde oppervlak in het gebied. Waterschap De Dommel heeft haar uitgangspunten voor de (her)inrichting van stedelijk gebied omschreven in de notitie: 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'. De uitgangspunten worden gebruikt met als doel wateroverlast binnen het plangebied te voorkomen. In deze situatie zijn de uitgangspunten van het waterschap gedeeltelijk van toepassing. Dit aangezien er een afname van verhard oppervlak is. Het water uit het plangebied wordt daarbij niet afgevoerd wordt naar oppervlaktewater, maar geïnfiltreerd in de bodem. Volgens de verzamelde randvoorwaarden blijkt dat infiltratie in het grondwaterbeschermingsgebied mogelijk is, om de kwaliteit van het grondwater duurzaam te beschermen. Voor de infiltratie van hemelwater wordt er gebruik gemaakt van de bermen. Er wordt gebruik gemaakt van de natuurlijke zuivering van de bodem zelf (zelfreinigend vermogen).

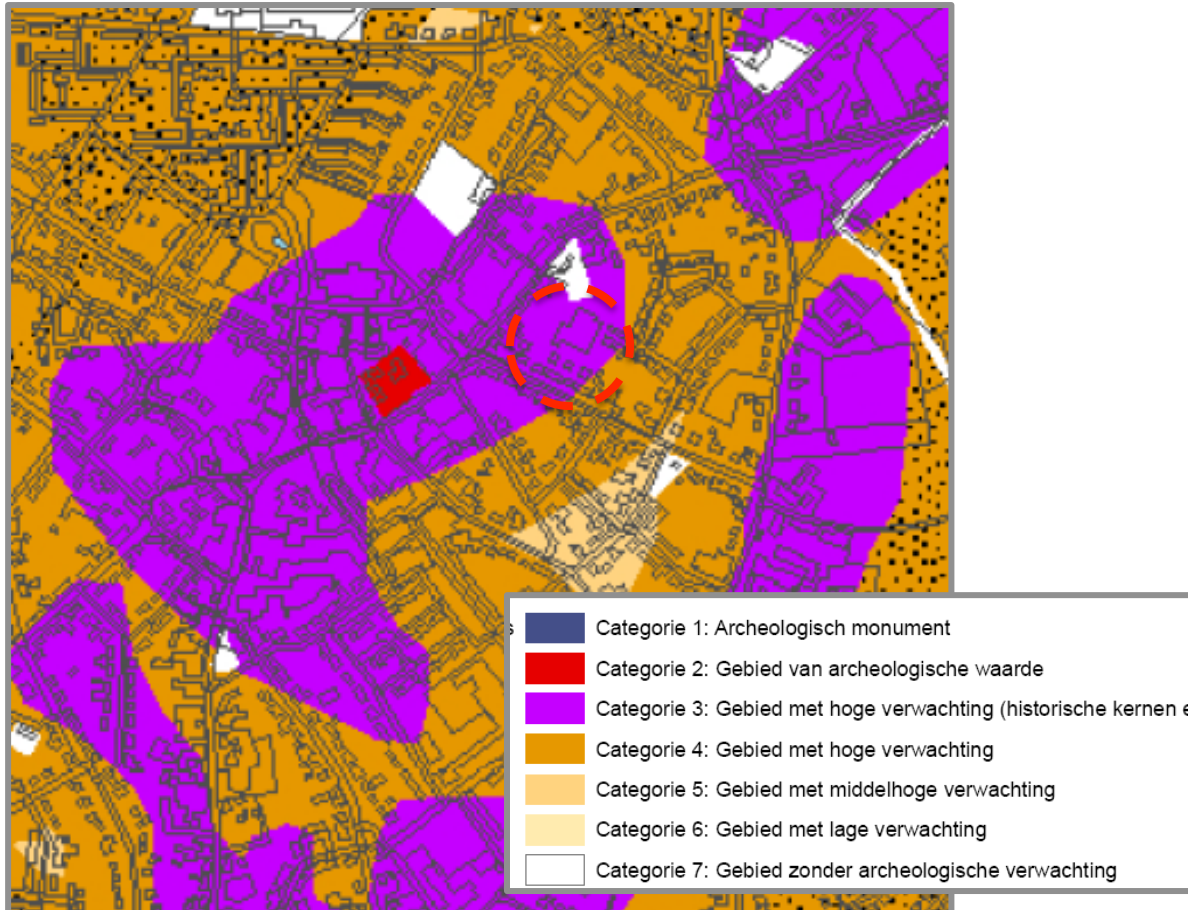
Consequenties toekomstige ontwikkeling

Het totaal aan verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie af met circa 186 m². De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het watersysteem. Lokaal neemt de aanvulling van het grondwater toe. Er zijn dan ook geen compenserende maatregelen nodig. Door de geplande nieuwbouw zullen nieuwe vuilwaterstromen ontstaan.

5.6 Archeologie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit. Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen

het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen. Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.



Figuur 6: uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen in het gebied “Categorie 3: gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern”. Het gaat in deze gebieden om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250m^2 en dieper gaan dan 0,3 m -mv.

Het voorliggend plan maakt een grotere bodemingreep mogelijk, derhalve is ter plekke door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (rapportnr. 12061480, d.d. 27-7-2012) uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Bij het booronderzoek is in delen van het plangebied een verstoord bodemprofiel aangetroffen. Omdat er ook delen van het plangebied een onverstoord of gering verstoord bodemprofiel vertonen, blijft de archeologische verwachting, zoals opgesteld in het bureauonderzoek, gehandhaafd.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt door Econsultancy geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek zal moeten worden uitgevoerd nadat de huidige bebouwing is gesloopt en de (half)verharding in het plangebied is verwijderd.

Aangezien het niet redelijk en billijk is om van initiatiefnemer te verwachten dat de aanwezige bebouwing en (half)verharding gesaneerd zal worden alvorens de nieuwe bestemming onherroepelijk is, zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden opgenomen. In de regels wordt ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden. De vrijgestelde oppervlakte aan bodemversturende activiteiten is, in afwijking van de Cranendonckse standaarden, op 50 m² gesteld. Dit om te voorkomen dat de onderzoeksverplichting middels een gefaseerde ontwikkeling omzeild zou kunnen worden. Op deze wijze wordt het behoud en bescherming van eventuele waardevolle archeologische informatie voldoende veiliggesteld.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Richtafstanden en omgevingstype

Volgens de VNG-uitgave kunnen de richtafstanden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd in het geval sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Het voorliggend plangebied grenst direct aan de percelen welke gelegen zijn aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat. Deze weg is één van de primaire ontsluitingswegen van het kernwinkelgebied van Budel. Er is hier dus sprake van een relatief drukke verkeersweg. Verder komen, naast de woonfunctie, verspreid over de Dr. Ant. Mathijssenstraat diverse bedrijfsactiviteiten voor zoals detailhandelsbedrijven (winkel en supermarkt), maatschappelijke voorzieningen (gemeenschapshuis, kerkje/kapel), garagebedrijf, benzinstation, horecabedrijven (café/restaurant) en kantoordoeleinden (met en zonder baliefunctie). Verder heeft het merendeel van de percelen die met de achterzijde direct grenzen aan het plangebied, op basis van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Binnen deze bestemming is nieuwvestiging van kantoordoeleinden (met of zonder baliefunctie) en lichte bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 bij rechte toegestaan. Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de omgeving aangemerkt kan worden als omgevingstype gemengd en dat de richtafstanden daarom met één afstandsstap worden verlaagd.

Benzineservicestation Dr. Ant. Mathijssenstraat 46

De bedrijfsactiviteit van het benzineservicestation bestaat uit een tweetal deelactiviteiten: enerzijds het benzinestation aan de voorzijde van het perceel en anderzijds het reparatie- en servicebedrijf op het overige deel van het perceel.

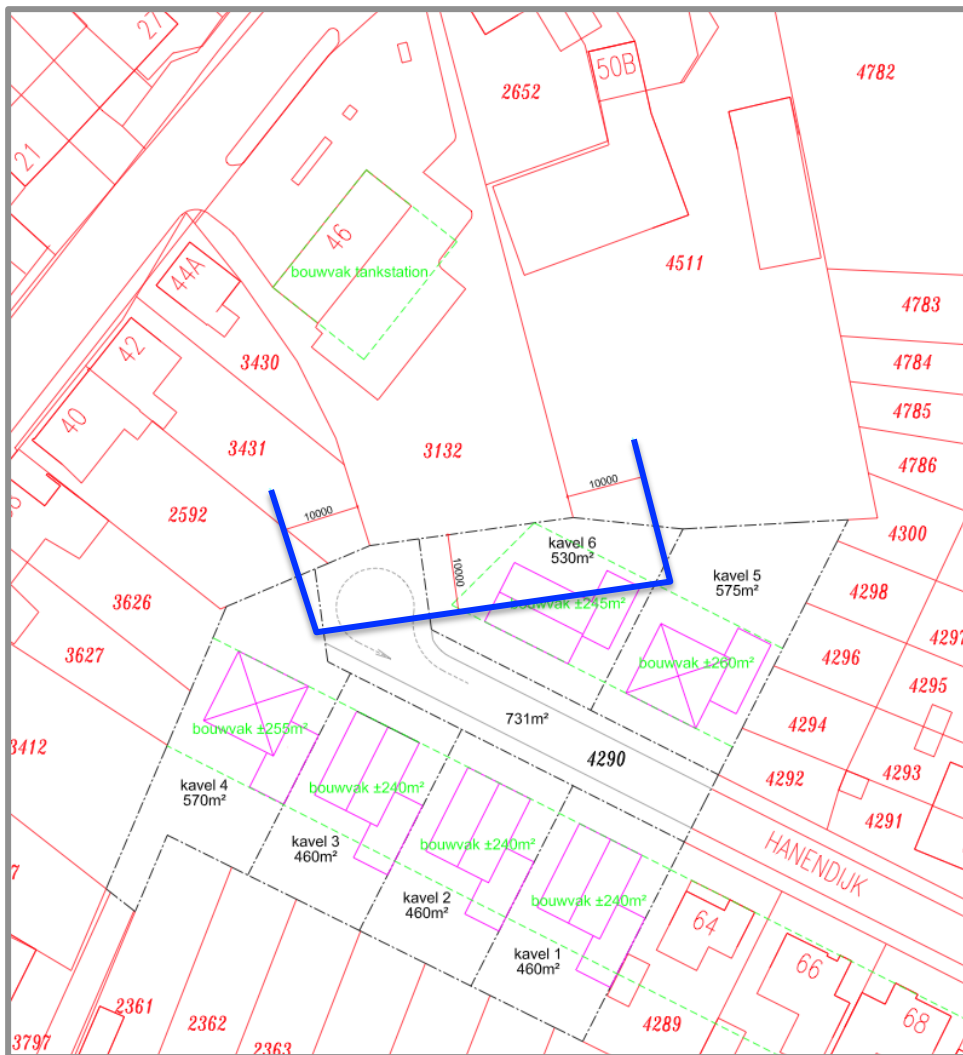
Deelactiviteit benzinestation

Op basis van de huidige planologische en regelgeving technische situatie zal de huidige situering van deze deelactiviteit aan de voorzijde voor het perceel ook in de toekomst gehandhaafd blijven. Zowel aan de linker- als aan de rechterzijde grenst het benzinestation aan bestaande woningen (Dr. Ant. Mathijssenstraat 44 en 48) waardoor een verdere intensivering van het benzinestation reeds wordt belemmerd. De onderhavige woningbouwontwikkeling zal het functioneren van het benzinestation derhalve niet verder in gevaar brengen. Een benzinestation, zonder LPG, valt ingevolge de VNG-uitgave in milieucategorie 2. Nu er sprake is van een omgevingstype gemengd bedraagt de grootste richtafstand 10 meter. De afstand van het tankstation aan de voorzijde op het perceel tot aan de nieuwe woningen bedraagt minimaal 30 meter en daarmee kan ruimschoots voldaan worden aan de geldende richtafstand.

Deelactiviteit reparatie- en servicebedrijf

Deze deelactiviteit is voornamelijk gesitueerd op het midden- en achterdeel van het bedrijfsperceel. Een reparatie- en servicebedrijf is volgens de VNG-uitgave een bedrijf dat in beginsel valt in milieucategorie 2. Nu er sprake is van een omgevingstype gemengd bedraagt de grootste richtafstand 10 meter voor wat betreft het aspect geluid (overige aspecten 0 meter). Uit de situatietekening op de volgende pagina (figuur 7) kan afgeleid worden dat de nieuwe woningen op de kavels 1 t/m 5 aan deze richtafstand voldoen. Echter het bouwvlak van kavel 6 ligt binnen de zone van 10 meter. De afstandsnormen uit de VNG-brochure zijn indicatief van aard en op basis van vaste jurisprudentie kan er, mits gemotiveerd, van worden afgeweken.

In verband met de situering van de woning kavel 6 binnen de VNG richtafstand is door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 212-BHa-il-v1, d.d. 4-7-2012) een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. In dit akoestisch onderzoek is de geluidsuitstraling van het tankstation met onderhoudswerkplaats bepaald. De belangrijkste geluidsbronnen van het bedrijf bestaan uit de rijbewegingen van de personen- en bestelauto's op het terrein en van vrachtwagens. Met een akoestisch model is de geluidsuitstraling naar de omgeving bepaald. Met behulp van het model zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus bepaald.



Figuur 7: richtafstand 10 meter tot reparatie- en servicebedrijf

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt dat met een reële bedrijfssituatie voor het tankstation en onderhoudswerkplaats kan worden voldaan aan de geluidnormering van het Activiteitenbesluit (dat van toepassing is op de inrichting) voor de nieuwe woningen. Voor de bestaande woningen aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 44a, 48 en 29 treden reeds overschrijdingen op van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau. Ook wordt het maximale geluidsniveau op de nieuwe woning, kavel 6, overschreden. De overschrijding is ten gevolge van de rijbeweging van een vrachtwagen aan de achterzijde. Dit is echter sowieso niet toegestaan omdat de piekniveaus op de reeds bestaande woningen ruimschoots worden overschreden.

Geconcludeerd wordt dat er voor de nieuwe woningen geen belemmeringen gelden uit oogpunt van industrielawaai afkomstig van het tankstation/onderhoudswerkplaats. Voor de woningen kan ten opzichte van het bedrijf een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Er wordt namelijk ruimschoots voldaan aan de normering van het Activiteitenbesluit en de achtergevels van de woningen kunnen als geluidsluw worden beschouwd. Omgekeerd geldt dat de bestaande woningen aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat reeds dermate een belemmering zijn voor het bedrijf, dat de nieuwe woningen hiervoor geen nieuwe belemmeringen opleveren.

Aangrenzende percelen met de bestemming 'Gemengde doeleinden'

Op basis van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' zijn binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' bij rechte kantoordeleinden, aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijfsdeleinden in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Ingevolge de bijbehorende gebruiksregels mogen de genoemde doeleinden uitsluitend in het hoofdgebouw worden gevestigd. Hoofdgebouwen zijn voorts uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden. Rekening houdende met het omgevingstype gemengd bedraagt de grootste richtafstand (bij milieucategorie 2) 10 meter. In dit geval kan gemeten worden vanaf de grens van het bouwvlak (daarbuiten mogen de bedrijfsactiviteiten immers niet worden uitgeoefend) tot aan de gevel van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen voldoen allen aan deze richtafstand.

6 Wijzigingsplan

6.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Dit wijzigingsplan is opgebouwd conform de landelijke “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van dit wijzigingsplan anders is dan die van het moederplan ‘Woongebieden Budel’ omdat destijds de digitaliseringsverplichting nog niet aan de orde was.

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

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van de bestemmingsplannen ‘Woongebieden Budel’ en het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Cranendonck’ waarin een aantal wijzingen in het moederplan zijn doorgevoerd.

Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:
Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.
- Bouwregels:
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.
- Afwijken van de bouwregels:
Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.
- Specifieke gebruiksregels:
Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.
- Afwijken van de gebruiksregels:
Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Verkeer (artikel 3)

Alle in het plangebied aanwezige openbare wegen, langzaam verkeersroutes, pleinen en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Wonen (artikel 4):

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. De middels een afwijkingsbevoegdheid toegestane lichte bedrijvigheid is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een Bed & Breakfast en een afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Waarde - Archeologie (Artikel 5)

In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden. Deze onderzoeksverplichting is afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.

Verder is voor een aantal mogelijk bodemversturende activiteiten een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden. Dit is eveneens afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8) en Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 10):

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met

de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 10):

Dit artikel geeft de titel van het wijzigingsplan aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

Op de verbeelding is, met bijbehorende verklaringen, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemming en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' gekregen met daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 7 en 10 meter).

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de toevoeging van zes woningen mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap de Dommel
- Provincie Noord-Brabant

PM reacties

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerp wijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf PM tot en met PM ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om zienswijzen naar voren te brengen.

PM reacties

Bijlage

1. Bodemonderzoek

2. Akoestisch onderzoek

3. Archeologisch onderzoek

4. Industrielawaai