

# **Ruimtelijke motivering**

Willem de Zwijgerstraat 19, 21-23 te Budel

Versie: 16 januari 2021

# INHOUD

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<i>1.1 Aanleiding</i>	<i>3</i>
<i>1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie</i>	<i>3</i>
<i>1.3 Vigerend bestemmingsplan</i>	<i>4</i>
<b>2 Beschrijving initiatief</b>	<b>5</b>
<b>3 Milieu en archeologie</b>	<b>7</b>
<i>3.1 Bodem</i>	<i>7</i>
<i>3.2 Geluid</i>	<i>7</i>
<i>3.3 Luchtkwaliteit</i>	<i>7</i>
<i>3.4 Externe veiligheid</i>	<i>8</i>
<i>3.5 Archeologie en cultuurhistorie</i>	<i>9</i>
<i>3.6 Geurhinder</i>	<i>10</i>
<i>3.7 Bedrijven en milieuzonering</i>	<i>11</i>
<i>3.8 Ecologie</i>	<i>11</i>
<i>3.9 Stikstofdepositie</i>	<i>11</i>
<i>3.10 Water</i>	<i>11</i>
<i>3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	<i>12</i>
<b>Bijlagen</b>	<b>13</b>
<i>I: Verkennend bodemonderzoek</i>	<i>14</i>
<i>II: Quicksan flora en fauna</i>	<i>15</i>
<i>III: Aerius-berekening</i>	<i>16</i>

# 1 Inleiding

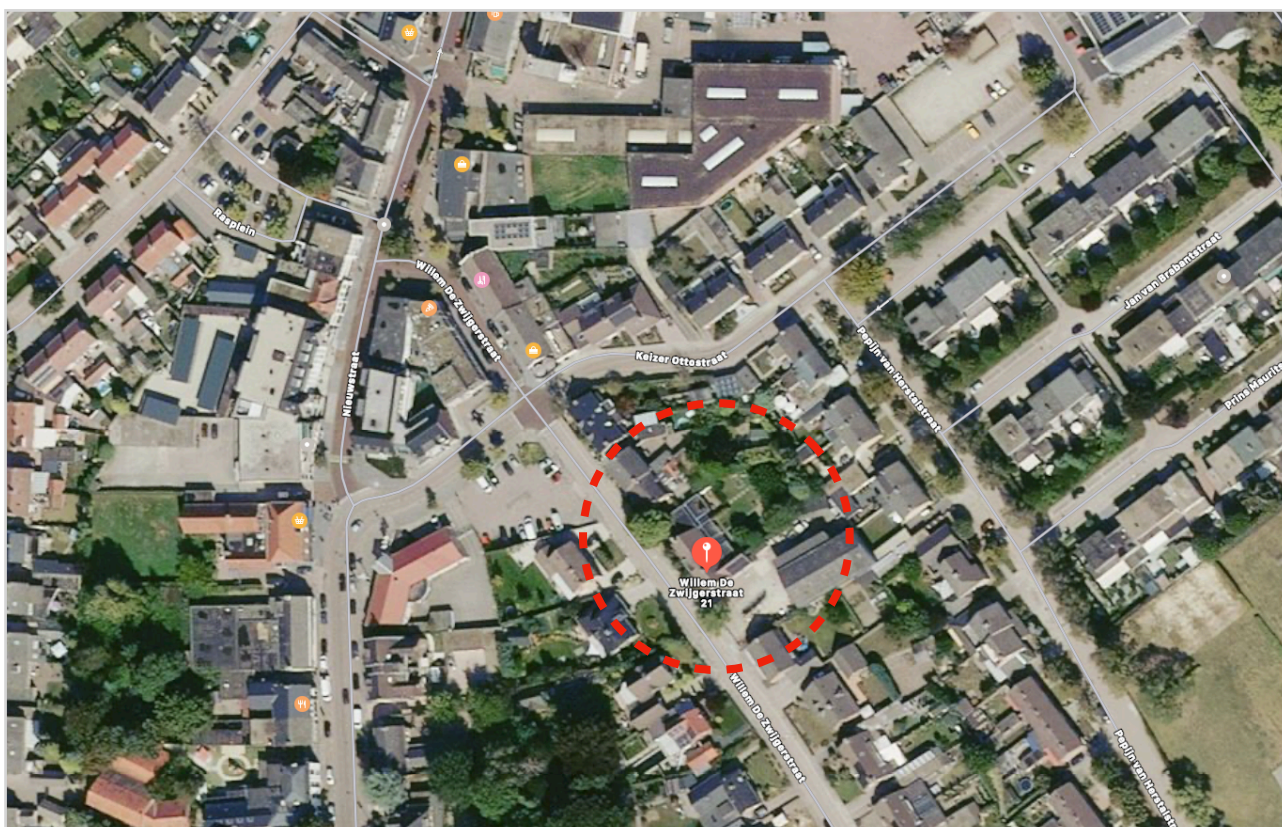
## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Willem de Zwijgerstraat 21 en 23 en het optimaliseren van het bouwvlak behorende bij de woning Willem de Zwijgerstraat 19 te Budel. 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 Willem de Zwijgerstraat 19, 21 en 23 te Budel. De gronden liggen ten zuiden van het kernwinkelgebied van Budel, op steenworpafstand van de aanloopstraat Nieuwstraat. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F, nummer 2498, 4395 en 4396.



Figuur 1: ligging initiatieflocatie in omgeving

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

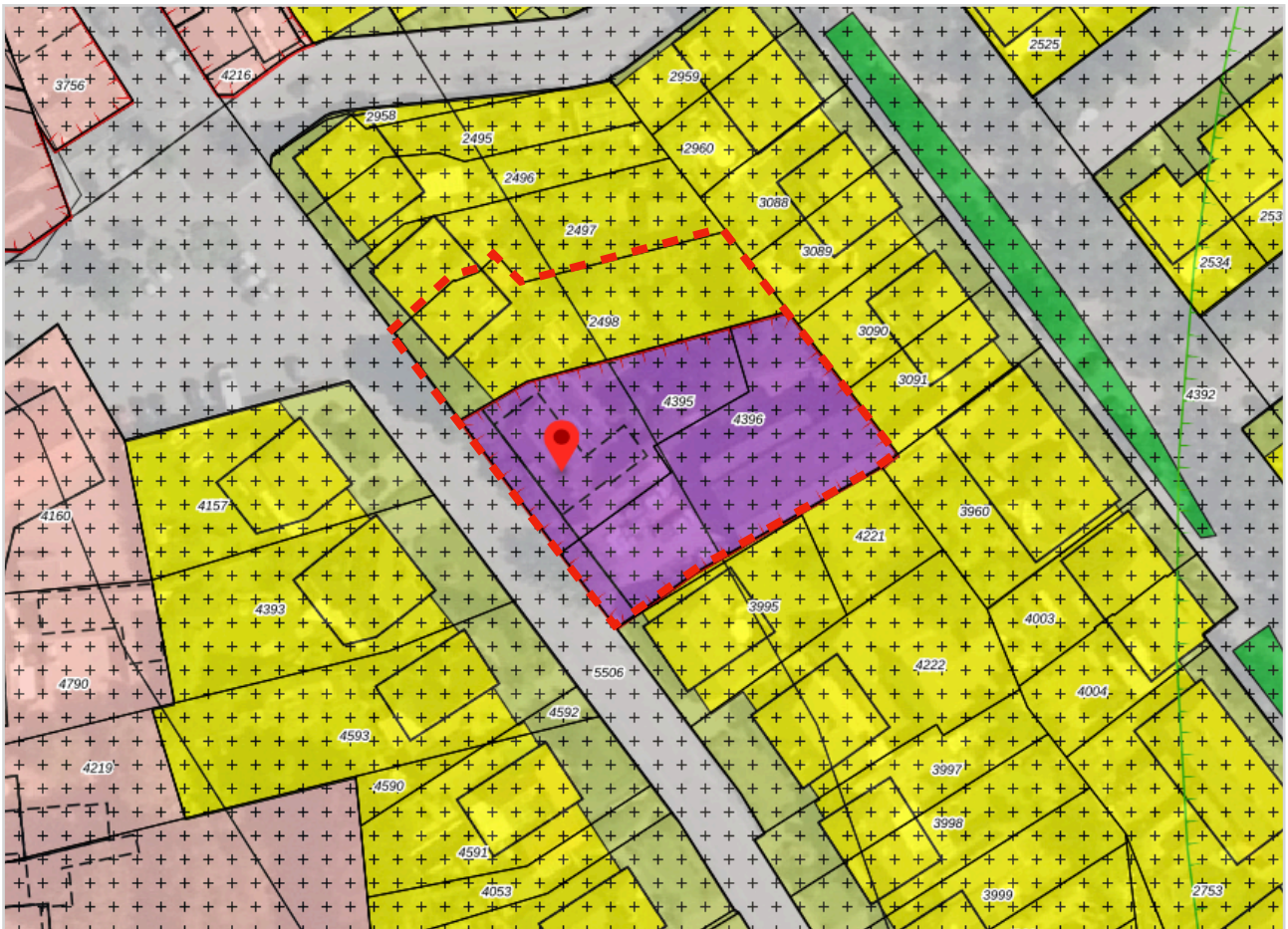
De initiatieflocatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Kom Budel".

#### Willem de Zwijgerstraat 21 en 23

- Bestemming 'Bedrijf'
- Milieucategorie 2
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' (nummer 21)
- Bebouwingspercentage 60
- Goothoogte 5 m, bouwhoogte 10 m
- Wijzigingsbevoegdheid 24 (toevoeging één vrijstaande woning bij sanering bedrijf)
- Dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' (deels 3, deels 4)

#### Willem de Zwijgerstraat 19

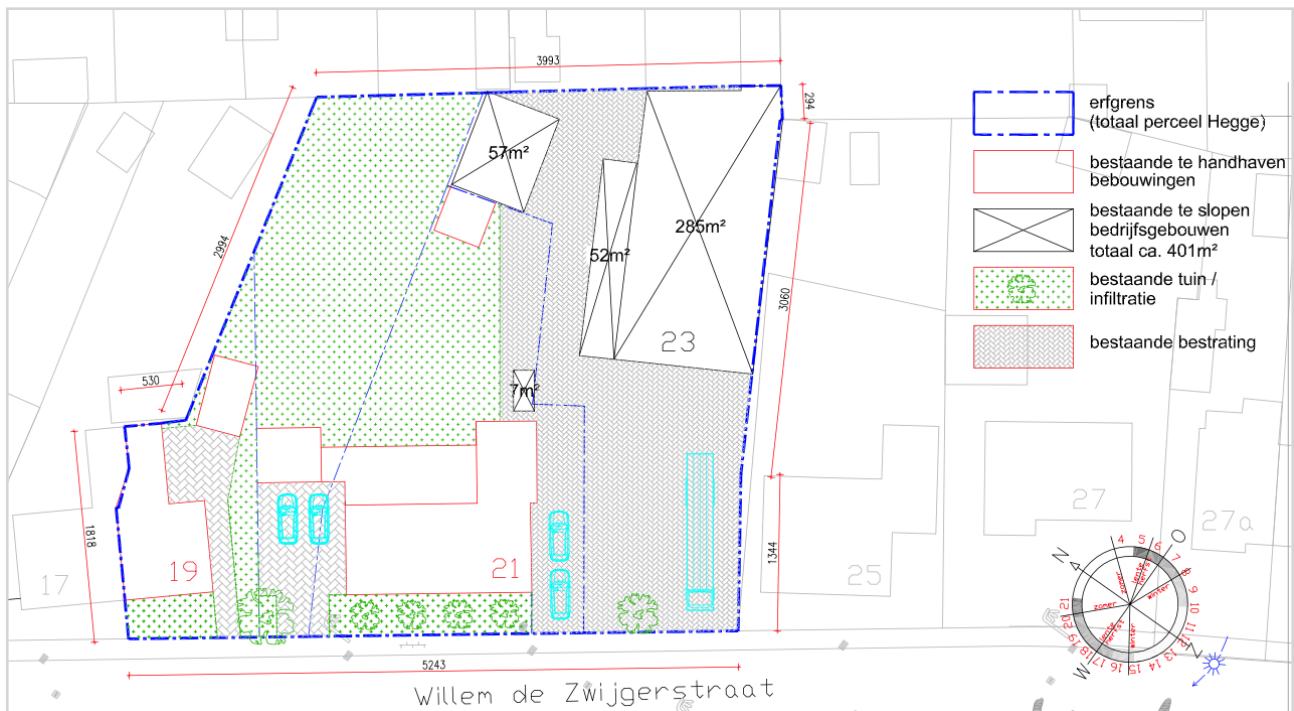
- Bestemming 'Wonen'
- Bouwaanduiding 'twee-aaneen'
- Goothoogte 7 m, bouwhoogte 10 m
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (deels 3, deels 4)



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Kom Budel

## 2 Beschrijving initiatief

Het initiatief voorziet in de planologische sanering van de bedrijfskavel Willem de Zwijgerstraat 21 en 23. De bestaande bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van ongeveer 400 m<sup>2</sup>, worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een regulier woning. Deze woning zal vooralsnog behouden blijven maar door het centreren van het bijbehorende bouwvlak kan de woning bij een eventuele toekomstige herbouw mooi centraal op het perceel worden gebouwd.

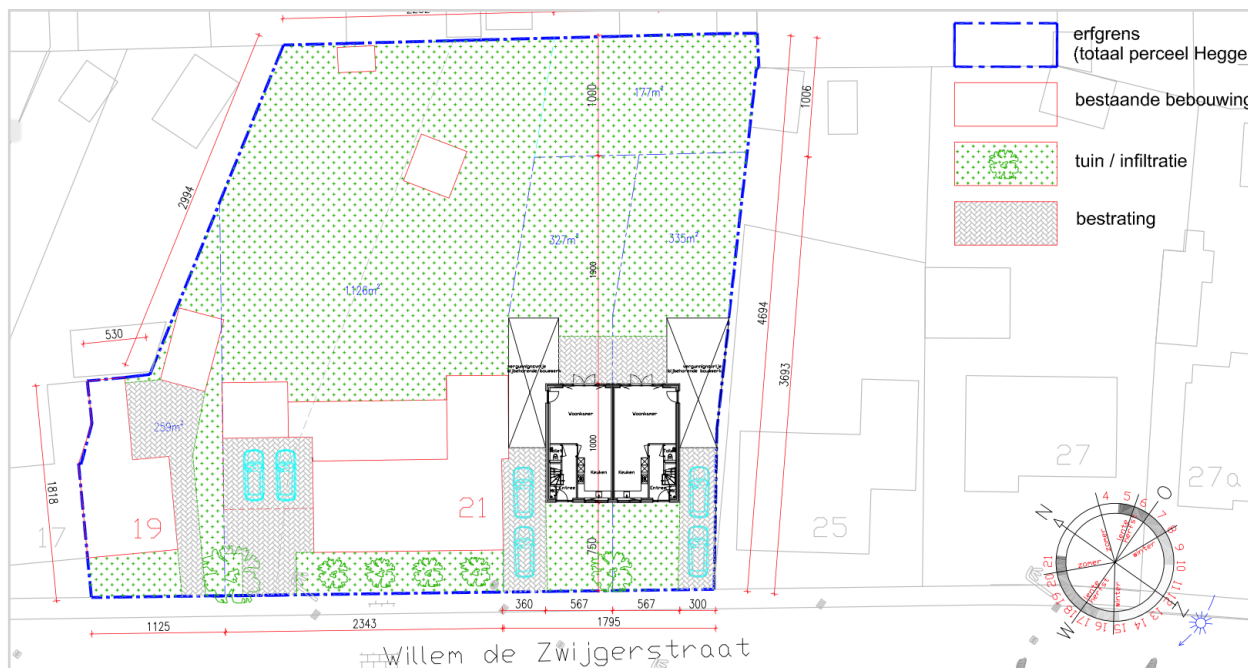


Figuur 3: bestaande situatie met te slopen bebouwing

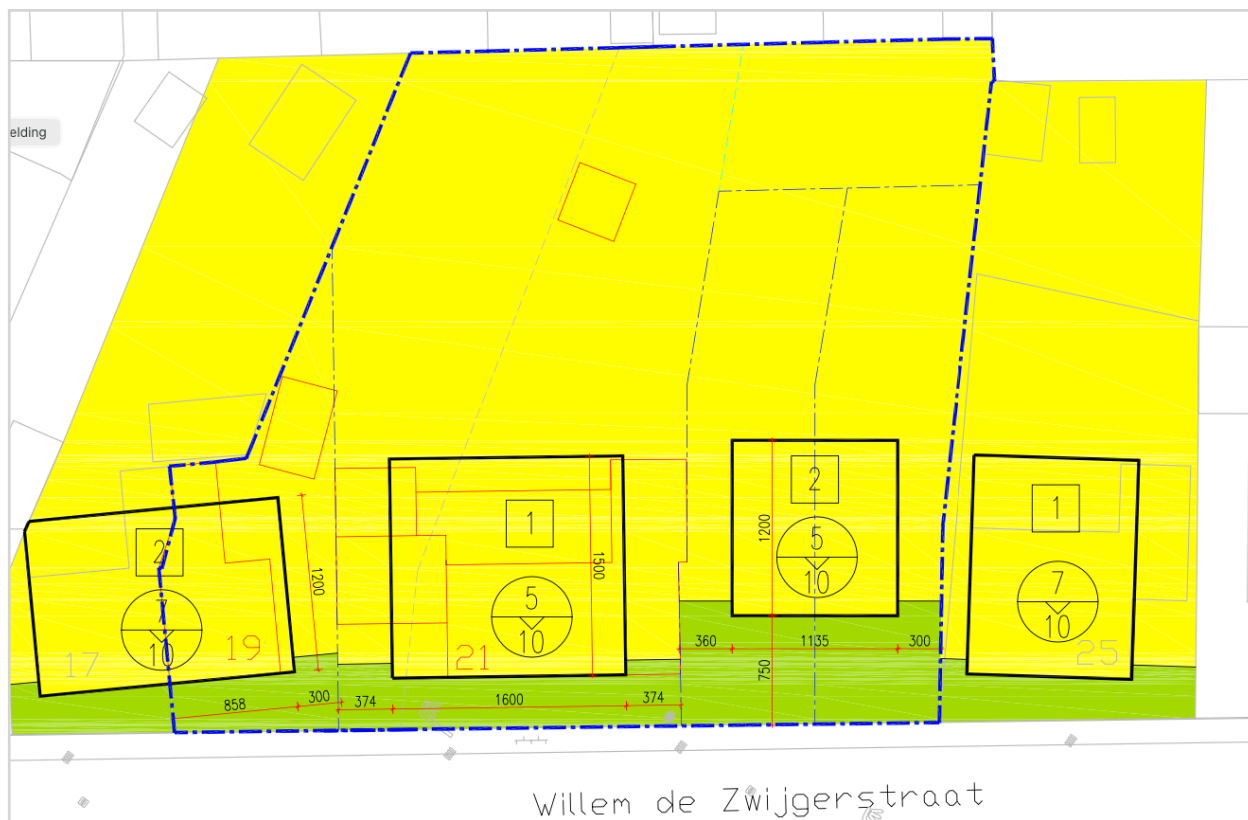
Aan de voorzijde van het perceel wordt een bouwvlak geprojecteerd voor de realisatie van twee-aaneen gebouwde woningen. Er is veel behoefte aan dergelijke compacte woningen op loopafstand van het centrum. Het nieuwe bouwvlak ligt iets verder naar achter ten opzichte van de direct aangrenzende woningen. Zodoende kijken de bestaande woningen niet direct tegen de gevels van de nieuwe woningen. Het straatbeeld aan deze zijde van de Willem de Zwijgerstraat kenmerkt zich door een verspringing in de voorgevellijn van de woningen. De nieuwe woningen komen met de voorgevel in lijn te staan met de vrijstaande woning nummer 27 en de daaropvolgende twee-aaneen gebouwde woningen nummer 27a, 27b etc. De goot- en bouwhoogte wordt afgestemd op de bestaande (bedrijfs)woning: respectievelijk 5 m en 10 m. De overige bebouwingsmogelijkheden worden bepaald door de regels in het bestemmingsplan en zijn daarmee gelijk aan die van de omliggende percelen.

De bestaande woning aan de Willen de Zwijgerstraat 19 is bouwkundig in zeer slechte staat en zal in de nabije toekomst herbouwd worden. Door de beperkte diepte van het perceel is het gewenst om het bouwvlak iets te verbreden. Door deze verbreding ontstaat de noodzakelijke ruimte om een meer efficiënte herbouw mogelijk te maken.

Voor de nieuwe woningen en de om te vormen bedrijfswoning wordt op eigen terrein voorzien in twee parkeerplaatsen per woning. Voor de woning Willem de Zwijgerstraat 19 is enkel sprake van optimalisatie van het bestaand bouwvlak. De parkeerbehoefte en -situatie blijft voor deze woning ongewijzigd.



Figuur 3: situering nieuwe situatie



Figuur 4: verbeelding nieuwe situatie

## 3 Milieu en archeologie

### 3.1 Bodem

Voor de ontwikkeling is door M&A Omgeving BV een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 220-BWZ21-23-vo-v1, d.d. 22 december 2020) uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering.

Na analyse van de genomen grondmonsters en de grondwatermonsters is gebleken dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, lood en zink worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met nikkel.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklasse wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Cranendonck.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de nieuw- bouw van de woningen op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemge- steldheid.

### 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 profiel van de weg leent deze zich niet voor het gebruik als doorgaande weg. De Willem de Zwijgerstraat wordt dan ook hoofdzakelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer. Gezien de lage verkeersintensiteit, de ligging in een 30 km/uur-gebied en terugleggende situering van het bouwvlak 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 PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup> kantoren.

De voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van twee woningen 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)

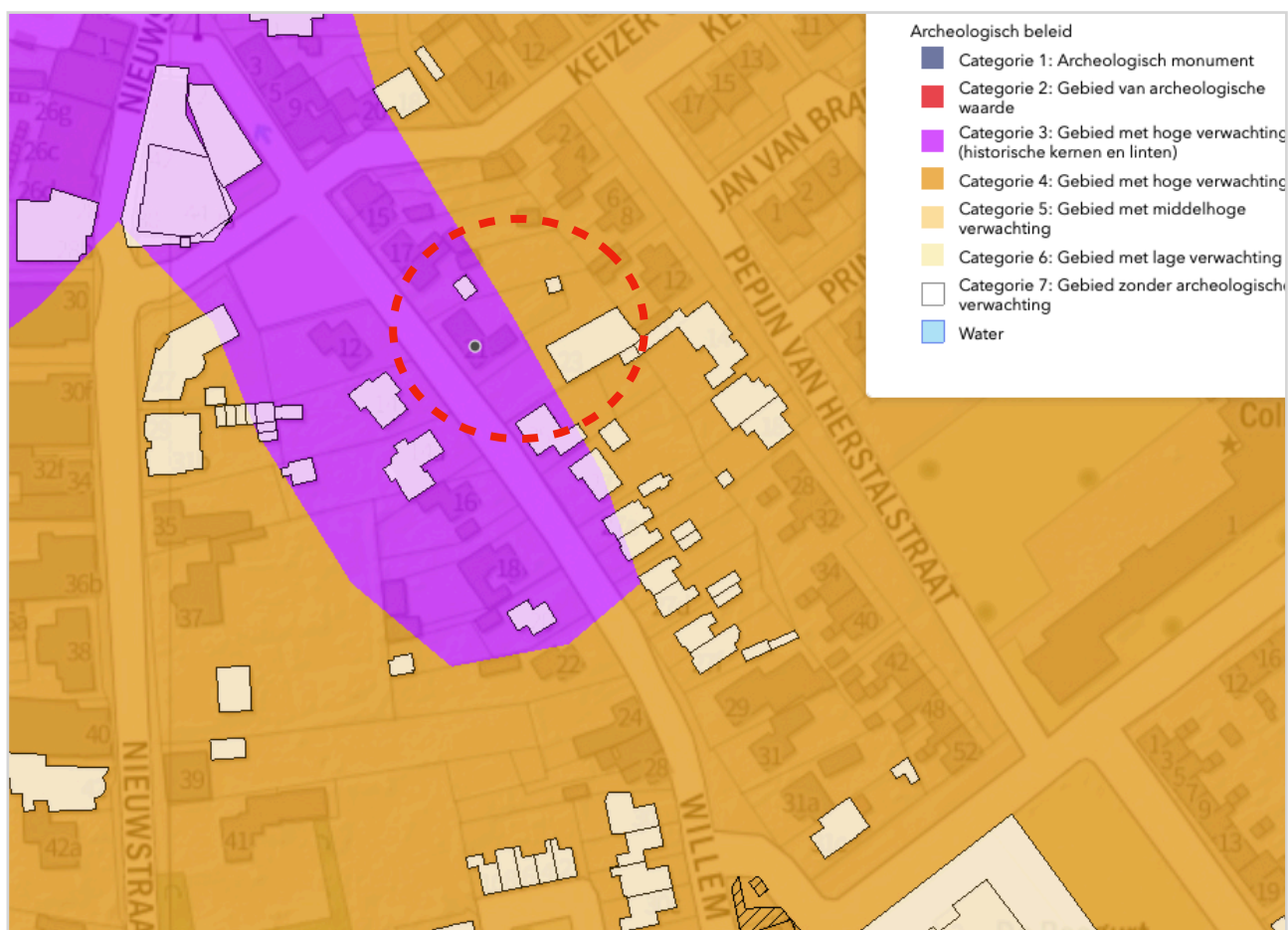


In figuur 5 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Hieruit blijkt dat aan de oostzijde van de initiatieflocatie een hogedruk aardgasleiding is gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding heeft geen PR 10-6/jaar contour. Op basis van het hand- boek 'Buisleidingen in bestemmingsplannen' geldt voor deze buisleiding een invloedsgebied van 70 meter. De initiatieflocatie ligt op een afstand van 823 meter. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling te verwachten

### 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.

Het voorste deel van de initiatieflocatie is gelegen in de zone "Categorie 3: Gebied met hoge archeologische verwachting (historische kernen en linten". Het achterste deel van de locatie is gelegen "Categorie 4: gebied met hoge verwachting". Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 6). In deze gebieden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan respectievelijk 250 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.



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

Het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe woningen is grotendeels gelegen binnen categorie 3. Het betreffende bouwvlak heeft een oppervlakte van 130 m<sup>2</sup>. Van de bijbehorende bouwwerken ligt 67 m<sup>2</sup> binnen het categorie 3-gebied. Met een maximale bodemingreep van 197 m<sup>2</sup> maximale wordt ruimschoots voldaan aan de onderzoeksvrije oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.

Het resterend deel van de bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van 83 m<sup>2</sup> (2 x 75 m<sup>2</sup> - 67 m<sup>2</sup>) is gelegen binnen het categorie 4-gebied. De gronden onder de te slopen bedrijfsgebouwen zijn reeds verstoord. De oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen bedraagt 400 m<sup>2</sup>. Desalniettemin blijft de gezamenlijke oppervlakte beneden de onderzoeksvrije oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

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.

In de directe omgeving van de initiatieflocatie zijn geen bedrijven gelegen. De nieuwe woningen liggen buiten de richtafstanden van de centrumfuncties aan de Nieuwstraat. In alle gevallen zijn reeds woningen op een korte afstand gelegen.

Op de initiatieflocatie zelf verdwijnt een bedrijfslocatie in de milieucategorie 2. Door de planologische en feitelijke sanering van deze bedrijfslocatie ontstaat een beter woon- en leefklimaat voor de aangrenzende woningen.

### **3.8 Ecologie**

Voor de ontwikkeling is door M&A Omgeving BV een quickscan flora en fauna (rapportnummer 220-BWZ21-23-nw-v1, d.d. 22 december 2020) uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering.

Op en in de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in december 2020 geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder bijvoorbeeld Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuisssoorten). Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de wanden/dak van de loods zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

Op basis van deze quickscan gelden er geen belemmeringen voor het initiatief op grond van de natuurwaarden.

### **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 door M&A Omgeving BV een berekening gemaakt met behulp van Aerius Calculator. Deze berekening (rapportnummer 220\_BWZ21-23-lk-v1, d.d. 11 december 2020) is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke motivering. Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. 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 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Op basis van het genoemde beleid wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>.

De nieuwe woningen zijn gesitueerd op de bestaande terreinverharding van het bedrijfsperceel. De bestaande bedrijfsbebouwing (400 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van het perceel wordt gesloopt. De terreinverharding tussen deze bebouwing wordt eveneens verwijderd en omgevormd tot tuin. Er is sprake van een totale afname van ruim 650 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak (bebouwing, terreinverharding).

#### 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 m<sup>2</sup> dient een berging van 15 mm te worden gerealiseerd. Bij het voorliggend initiatief is sprake van een afname aan verhard oppervlak van ruim 650 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> of meer.

Het initiatief valt met de toevoeging van twee woningen 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: Verkennend bodemonderzoek**

## **II: Quickscan flora en fauna**

### **III: Aerius-berekening**