

Ruimtelijke motivering

Rembrandtlaan 5 te Budel

Versie: 23 december 2020

INHOUD

1 Inleiding	3
<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>
2 Beschrijving initiatief	5
3 Milieu en archeologie	7
<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>7</i>
<i>3.5 Archeologie en cultuurhistorie</i>	<i>8</i>
<i>3.6 Geurhinder</i>	<i>9</i>
<i>3.7 Bedrijven en milieuzonering</i>	<i>10</i>
<i>3.8 Ecologie</i>	<i>11</i>
<i>3.9 Stikstofdepositie</i>	<i>11</i>
<i>3.10 Water</i>	<i>12</i>
<i>3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	<i>13</i>
Bijlagen	14
<i>I: Bodemrapportage XRF-meting</i>	<i>15</i>

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

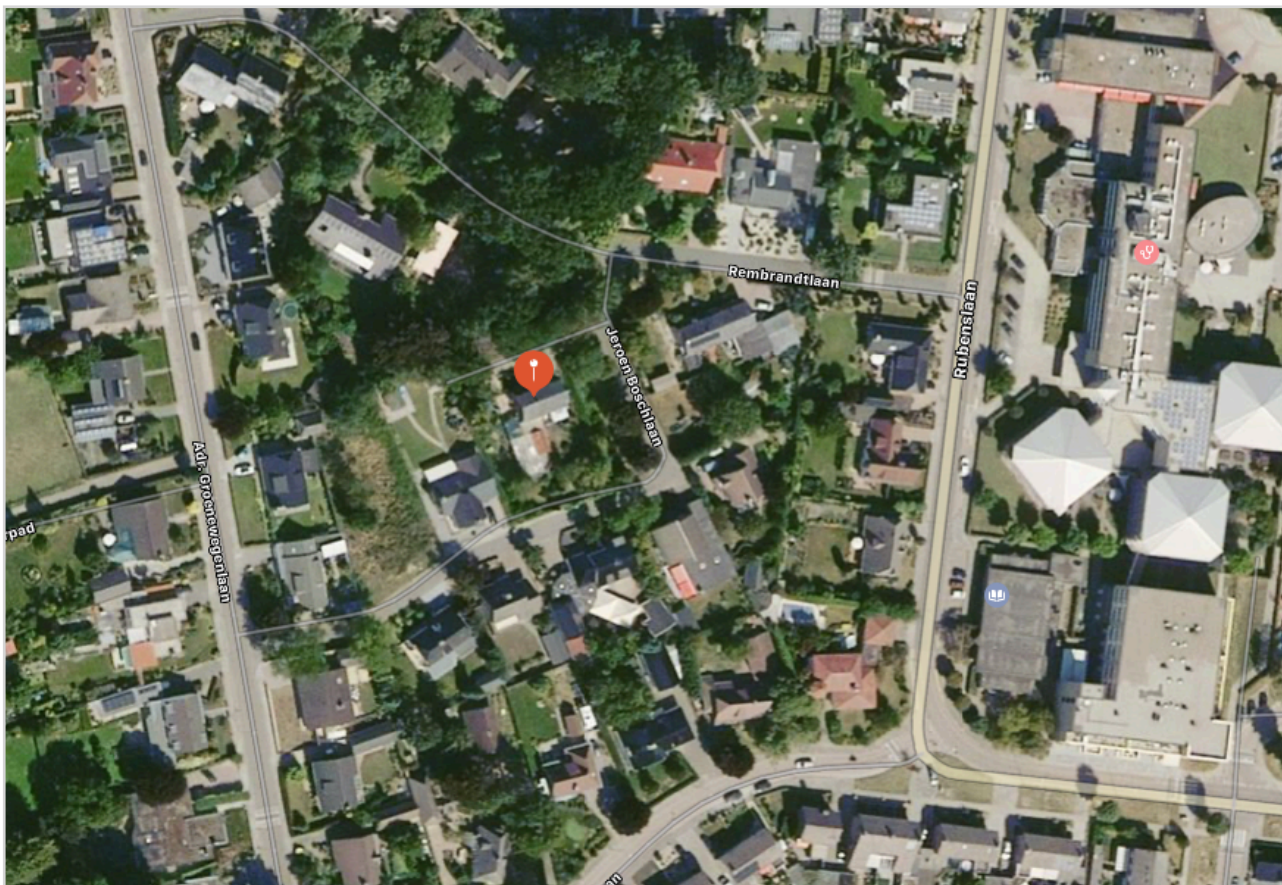
Initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan de splitsing van de bestaande woning Rembrandtlaan 5 in twee wooneenheden. Tevens wordt een gedeelte van de aangrenzende groenstrook aangekocht als zijtuin bij de "nieuwe" woning. De gemeente Cranendonck heeft besloten om medewerking 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 Rembrandtlaan 5 te Budel. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie E, nummers 1862 en 2013.

De woning Rembrandtlaan 5 is gelegen ten zuidwesten van de kern Budel, aan het doodlopend gedeelte van de Rembrandtlaan. Het perceel wordt als het ware ingeklemd door de woning Jeroen Boschlaan 2 en de openbare groenstrook hoek Rembrandtlaan/Jeroen Boschlaan.

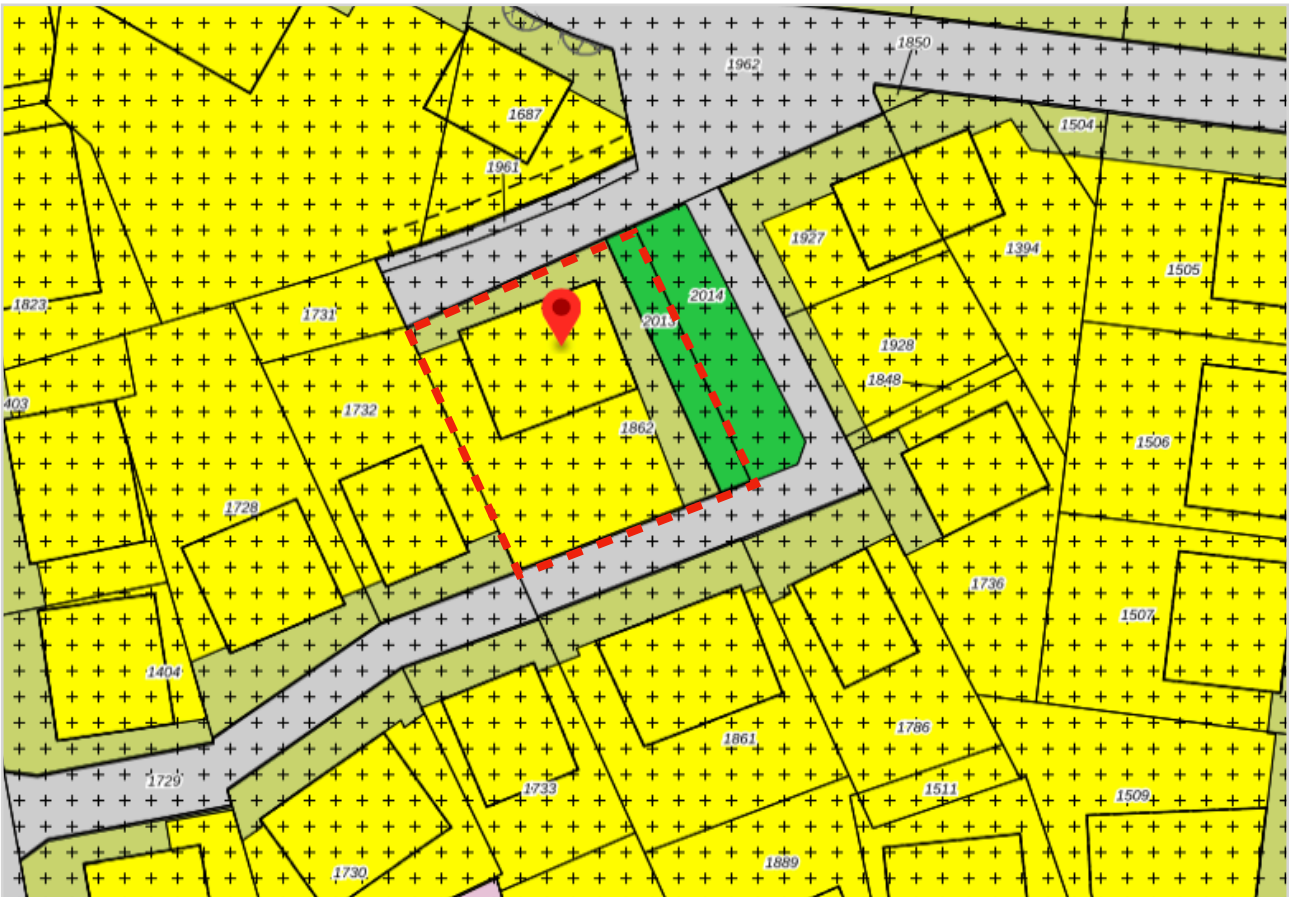


Figuur 1: Ligging initiatieflocatie in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

- bouwvlak
- maximum aantal wooneenheden 1
- maximum goothoogte 5 m
- maximum bouwhoogte 8 m



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Budel"

2 Beschrijving initiatief

Het initiatief voorziet in de volgende onderdelen:

1. Het splitsen van het cultuurhistorisch waardevol woonhuis Rembrandtlaan 5 in twee woningen;
2. Het wijzigen van de bestemming van de zijtuin n.a.v de aankoop van een gedeelte van de aangrenzende groenstrook;
3. Het centreren van het bestaand bouwvlak.

1. Splitsing Rembrandtlaan 5 in twee woningen

De woning is in 2019 gewaardeerd als een middelhoog cultuurhistorisch waardevol object. Het is bestendig beleid dat de gemeente het behoud van dergelijke woningen stimuleert door middel van de zogeheten splitsingsregeling. Als voorwaarde wordt gehanteerd dat de breedte van de gesplitste woning niet minder dan 5 m bedraagt en de inhoud niet minder dan 250 m³.



Figuur 3: Foto bestaande woning

De bestaande woning heeft een frontbreedte van 12,5 m en is voorzien van een mansardekap waardoor ook op de verdieping veel leefruimte ontstaat. De voorgestane splitsing in twee woningen voldoet daarmee aan de gestelde maatvoeringseisen. De woningsplitsing wordt uitgevoerd met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en waar mogelijk worden authentieke details die in de loop der jaren verloren zijn gegaan teruggebracht.

Er is in de kern Budel veel behoefte aan starterswoningen. Het perceel geeft voldoende mogelijkheden om de woningen op een verantwoorde wijze vergunningsvrij uit te breiden. Dit komt de levensloopbestendigheid van de woningen ten goede. Het woningbouwprogramma geeft voldoende ruimte voor de toevoeging van één woning.

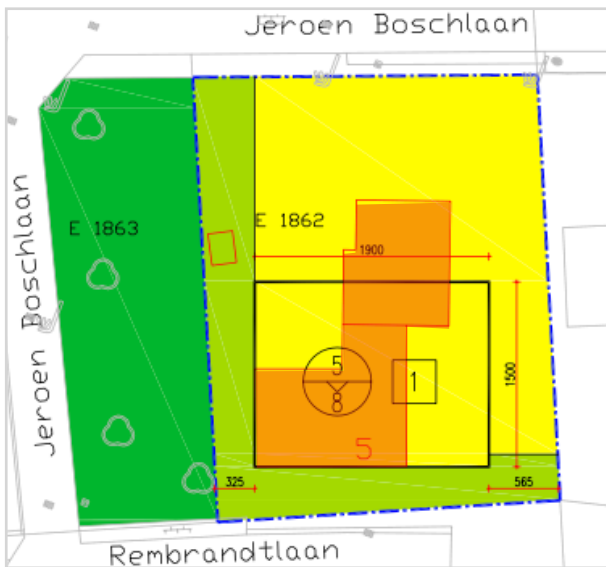
2. Het wijzigen van de bestemming zijtuin n.a.v de aankoop van een gedeelte van de aangrenzende groenstrook

De bestaande woonkavel grenst aan de linkerkant aan een ruimte groenstrook van ongeveer 12 m breed. Door de aankoop van een strook grond van 4 m breed ontstaat een courante kavel voor de nieuwe wooneenheid. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 4 en 5.

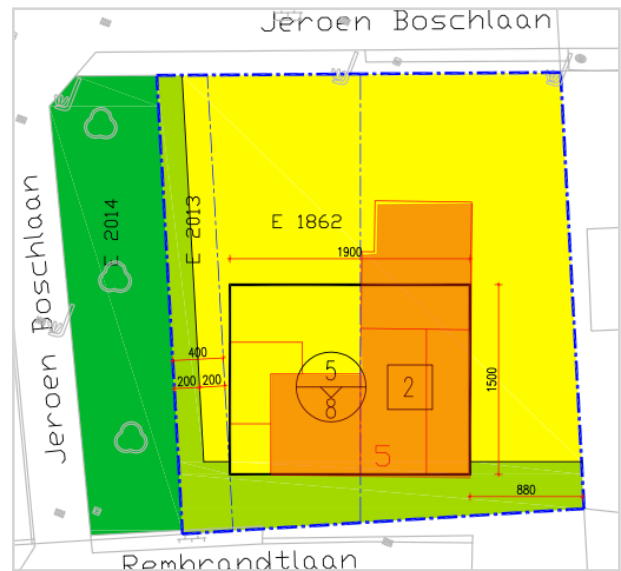
De verkoop van het betreffende deel van de groenstrook doet geen afbreuk aan het straatbeeld ter plekke. Na verkoop resteert alsnog een groenstrook met een breedte van 8 m. Dit is ruim voldoende als buffer tussen de initiatieflocatie en de woningen aan de Jeroen Boschlaan.

3. Centreren van het bestaand bouwvlak

Het bestaand bouwvlak voor de locatie Rembrandtlaan 5 bedraagt 19 x 15 m. Het bouwvlak ligt aan de linkerkzijde gelijk aan de gevel van de woning. Hierdoor ligt het zwaartepunt van de uitbreidingsmogelijkheden aan de rechterzijde van het perceel. In het geval van de woningsplitsing is dit onwenselijk. De ongelijke bebouwingsmogelijkheden leiden mogelijk tot een disbalans van de cultuurhistorisch waardevol woning. Door het centreren van het bouwvlak (geen uitbreiding) ontstaan gelijke bebouwingsmogelijkheden. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 4 en 5.



Figuur 4: Verbeelding bestaande situatie



Figuur 5: Verbeelding nieuwe situatie

3 Milieu en archeologie

3.1 Bodem

Het initiatief voorziet in een inpandigere wijziging van een reeds bestaande woning. Vanuit planologisch oogpunt is de (milieuhygienische) bodemkwaliteit dan ook reeds geschikt bevonden voor de woonfunctie.

Ter plaatse van de aangekochte gronden is een XRF-meting uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 1. Uit de meting blijkt dat de gronden geschikt zijn voor wonen met siertuin. Bij eventuele toekomstige bouwactiviteiten op deze gronden kan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning mogelijk nog een nader bodemonderzoek worden verwacht.

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.

Het onderhavige deel van de Rembrandtlaan betreft een doodlopende weg. De weg functioneert niet als doorgaande weg maar wordt uitsluitend 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. Uit figuur 6 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes over weg, spoor, buisleiding of water. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling te verwachten.



Figuur 6: 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 7). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten

en relicten 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 initiatief voorziet in een inpanidige wijziging van de bestaande bebouwing. Het bestaand bouwvlak wordt niet vergroot. Door de splitsing kan buiten het bouwvlak een extra bijgebouw van 75 m² worden opgericht. Deze verstoringsoppervlakte blijft ruimschoots onder de 500 m². Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.



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

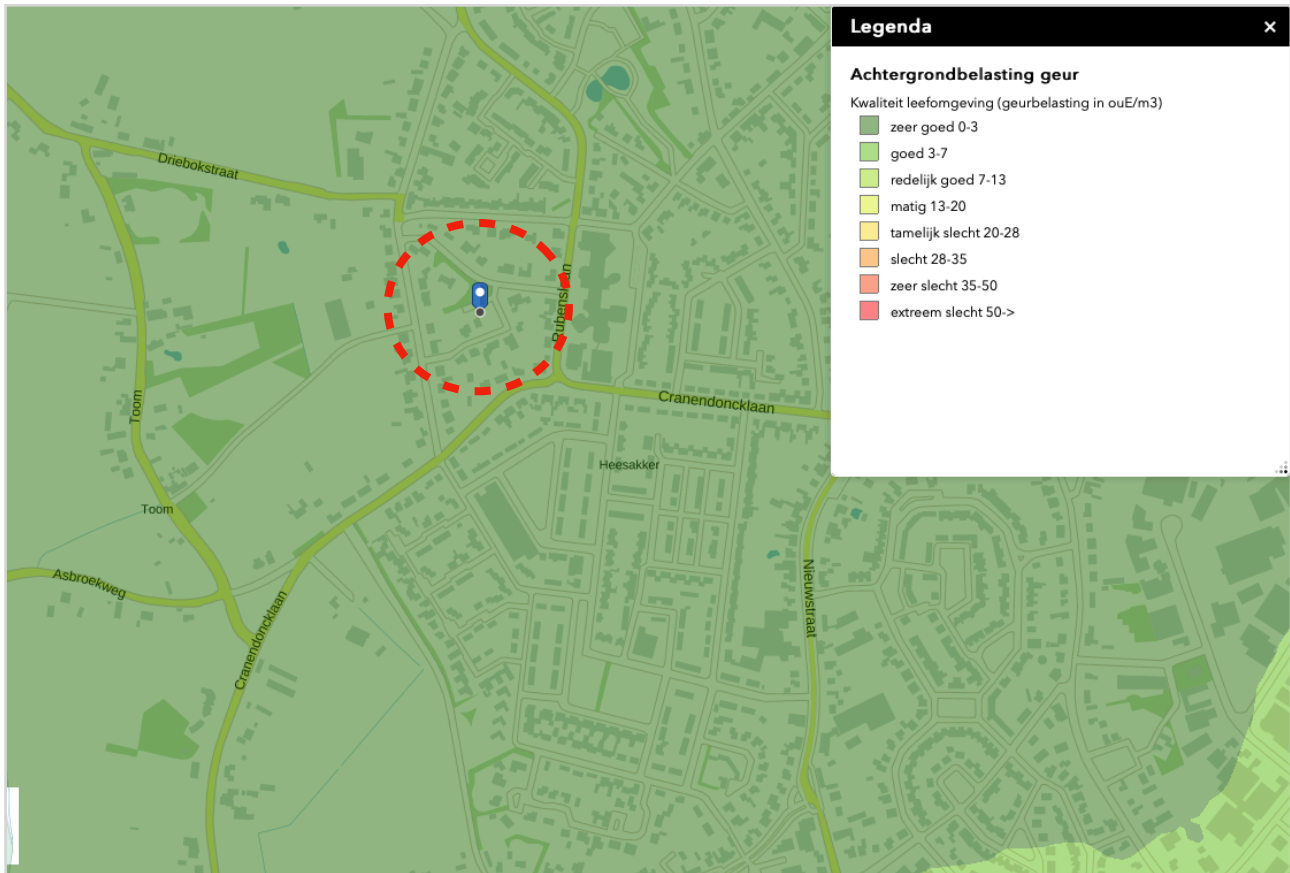
De onderhavige woning is weliswaar gewaardeerd als een cultuurhistorisch waardevol object maar heeft geen monumentenstatus. De woningsplitsing wordt uitgevoerd met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en waar mogelijk worden authentieke details die in de loop der jaren verloren zijn gegaan teruggebracht. Verder is in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in de directe 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 8). Een nader geuronderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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



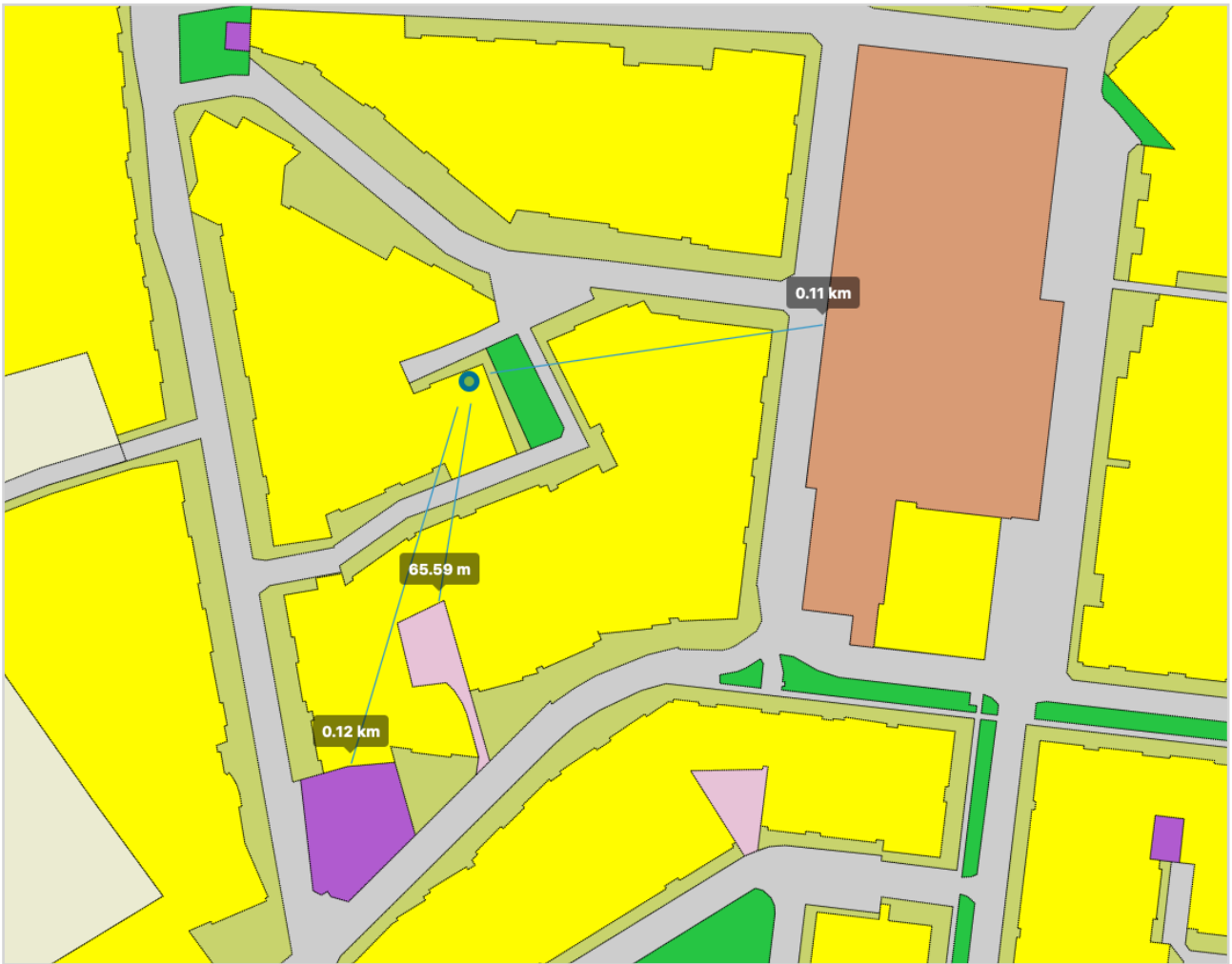
Figuur 8: Uitsnede geurkaart ODZOB (rode cirkel = initiatieflocatie)

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.

De meest dichtbij gelegen bedrijven betreffen een zorgcentrum (categorie 2), een kantoorlocatie (categorie 1) en een bedrijfslocatie (categorie 2). Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" hoort hierbij een richtafstand van 30 m. Aan deze afstand wordt met 110 m, 65 m en 120 m ruimschoots aan voldaan. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 9.



Figuur 9: Afstand tot nabij gelegen bedrijven

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.

Het initiatief voorziet in een interne verbouwing. Flora en fauna worden hierdoor niet bedreigd en vormt geen belemmering voor dit project.

3.9 Stikstofdepositie

Het initiatief voorziet in een in pandige woningsplitsing waarvoor geen groot materieel nodig is. Daarbij kunnen deze in pandige werkzaamheden ook worden verricht zonder de onderhavige woningsplitsing. Voor wat betreft de realisatiefase is de stikstofuitstoot dan ook gelijk aan de bestaande situatie danwel mogelijkheden.

In de gebruiksfase is niet of nauwelijks sprake van extra stikstofdepositie. Het te verwarmen object wordt niet groter en de woningsplitsing gaat gepaard met betere isolatie. Hierdoor ontstaat een lagere stookbehoefte en daarmee een afname van de stikstofuitstoot. Het extra aantal verkeersbewegingen is zeer beperkt (gemiddeld zo'n 8 mvt/etmaal per woning).

Gezien het voorgaande en de afstand van respectievelijk 2,84 km en 3,32 km tot het Natura-2000 gebied is de toename van de stikstofdepositie op dit gebied te verwaarlozen.



Figuur 10: Afstand initiatieflocatie tot Natura-2000 gebied

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 nieuwe 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. 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: Bodemrapportage XRF-meting