

Ruimtelijke motivering

St. Eloystraat 2 Budel-Dorplein

Versie: 23 januari 2021

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>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>13</i>
<i>3.9 Stikstofdepositie</i>	<i>13</i>
<i>3.10 Water</i>	<i>13</i>
<i>3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	<i>14</i>
Bijlagen	15
<i>I: Verkennend bodemonderzoek</i>	<i>16</i>
<i>II: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</i>	<i>17</i>
<i>III: Aerius berekening</i>	<i>18</i>

1 Inleiding

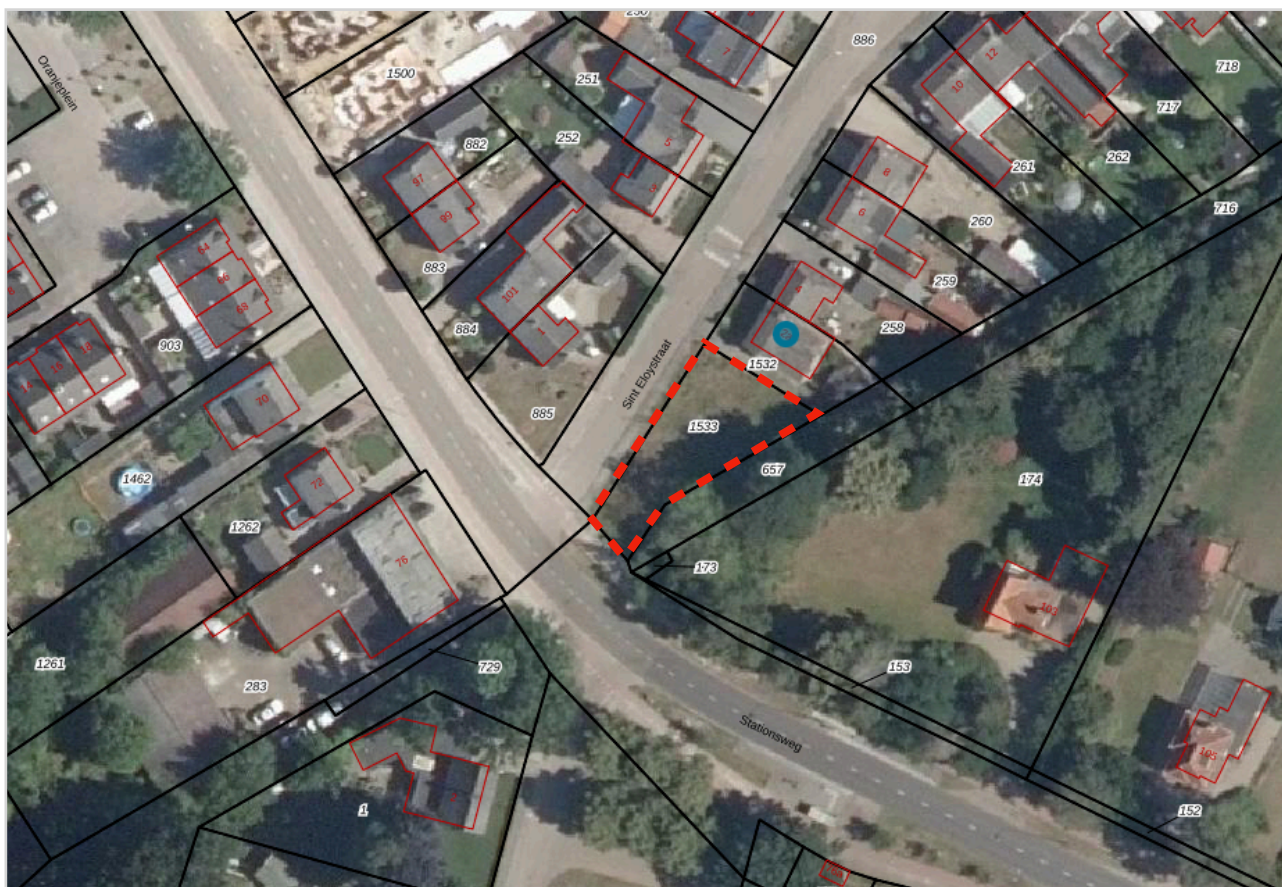
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan de realisatie van een vrijstaande woning op de voormalige horecalocatie St. Eloystraat 2 te Budel-Dorplein. 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-Dorplein".

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

1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen op de hoek Stationsweg/St. Eloystraat naast nummer 2a te Budel-Dorplein. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie G, nummer 1533.

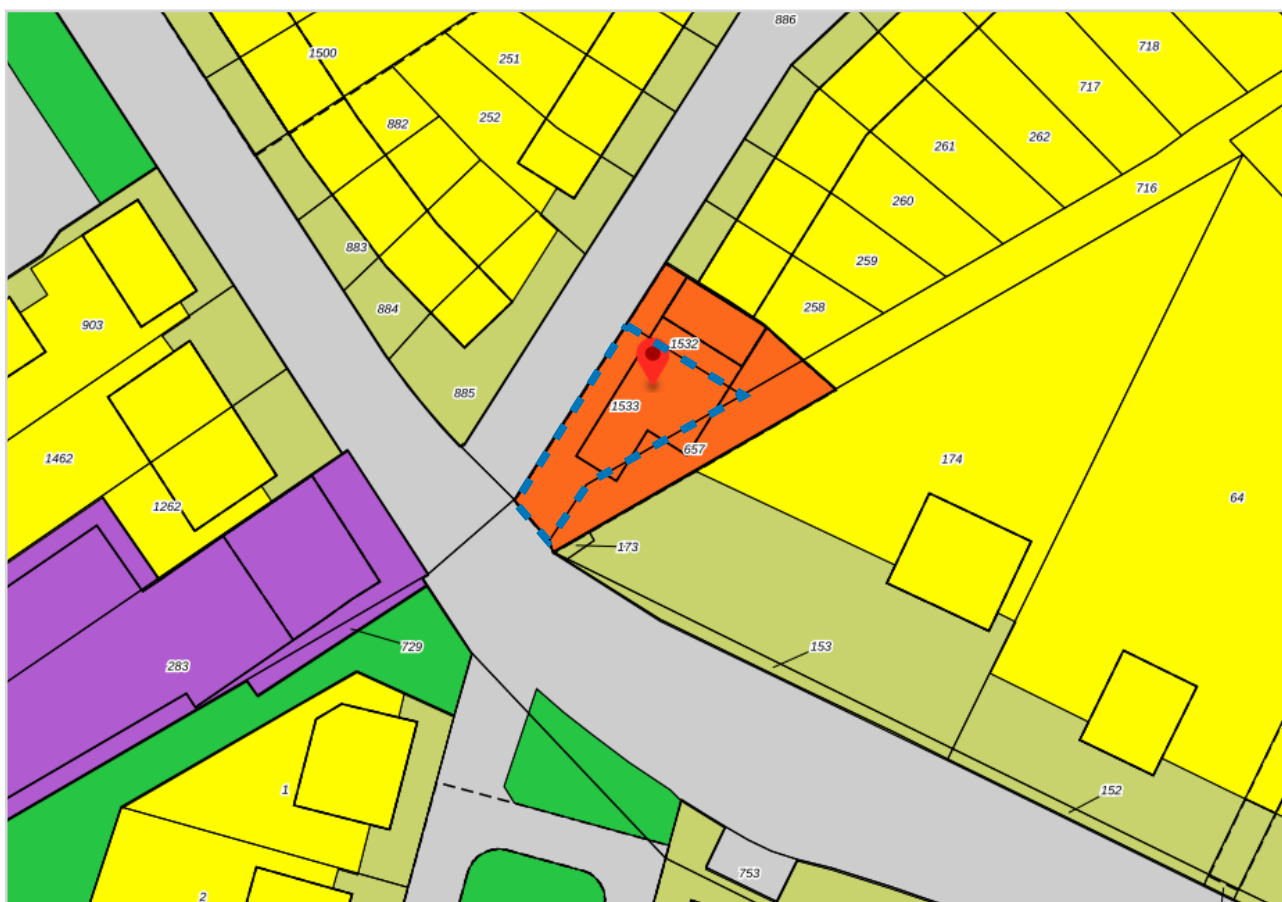


Figuur 1: Ligging initiatieflocatie in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De initiatieflocatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Kom Budel-Dorplein" en heeft hierin de bestemming 'Horeca' met de aanduidingen:

- horeca van categorie 3
- bouwvlak
- maximum goothoogte 4 m
- maximum bouwhoogte 4 m
- maximum bebouwingspercentage 100%



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Budel-Dorplein" (blauw kader = initiatieflocatie)

2 Beschrijving initiatief

De locatie St. Eloystraat 2 te Budel-Dorplein betreft een voormalige horecalocatie. De café/zaal is reeds gesloopt. Het gebruik van de bijbehorende bedrijfswoning, St. Eloystraat 2a, is in het recente verleden reeds omgezet (kruimelafwijking) naar een reguliere woning. Derhalve ziet de voorliggende ruimtelijke motivering enkel op de gronden behorende bij de café/zaal.

Alhoewel de café/zaal feitelijk is gesloopt, rest op het perceel een rechtstreeks bouw- en gebruiksmogelijkheid voor de realisatie van een horecagelegenheid in de categorie 3¹. Het voorliggend plan voorziet in de planologische sanering van deze horecabestemming en de omzetting naar een woonbestemming ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning. Voor wat betreft de maximale goothoogte (7m) en maximale bouwhoogte (10m) wordt aangesloten bij de omliggende woningen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeentelijke gronden grenzend aan de achterzijde van de initiatieflocatie in het vigerend bestemmingsplan abusievelijk een horecabestemming hebben gekregen. Op initiatief van de gemeente Cranendonck krijgen deze gronden een groen-bestemming.



Figuur 3: Bestaande situatie

¹ in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café



Figuur 4: Verbeelding bij nieuwe situatie

3 Milieu en archeologie

3.1 Bodem

Voor de ontwikkeling is door M&A Omgeving BV een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 219-BSE2-vo-v1, d.d. 25 juni 2019) uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering. Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters is gebleken dat de gronden zijn verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie.

De verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verontreinigingen met PAK en minerale olie zijn niet direct te verklaren. Mogelijk heeft dit een relatie met de brand in 2010/2011 op de locatie. Hierbij is het afgebrande pand gesloopt en is de fundering verwijderd. Ook is grond aangevuld van onbekende kwaliteit. Op basis van de huidige informatie is een groot deel van de initiatieflocatie sterk verontreinigd tot een diepte van ongeveer 0,5 m-mv.

Hiervoor zullen op termijn sanerende maatregelen getroffen dienen te worden. Met de gemeente Cranendonck is overeengekomen dat de gronden gesaneerd moeten worden alvorens tot realisatie van de woning wordt overgegaan. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer. Dit kan verder worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het nieuwe bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de plannen ten aanzien van de herontwikkeling in het afgelopen zijn gewijzigd. Het verkennend bodemonderzoek ziet daarom nog op een groter gebied dan de huidige initiatieflocatie.

3.2 Geluid

Voor de ontwikkeling is door M&A Omgeving BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (rapportnummer 220-BSE2-w1-v1, d.d. 23 december 2020) uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Stationsweg van 48 dB wordt overschreden op de rechterzijgevel van de nieuwe woning. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure een hogere waarde procedure te worden gevolgd.

De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(54-33=)$ 21 dB worden bereikt. Dit zal door de moderne bouwtechnieken worden gerealiseerd. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de nieuwe woning gegarandeerd.

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.

In figuur 5 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Hieruit blijkt dat de initiatieflocatie 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 5: Uitsnede risicokaart Nederland (rode cirkel = initiatieflocatie)

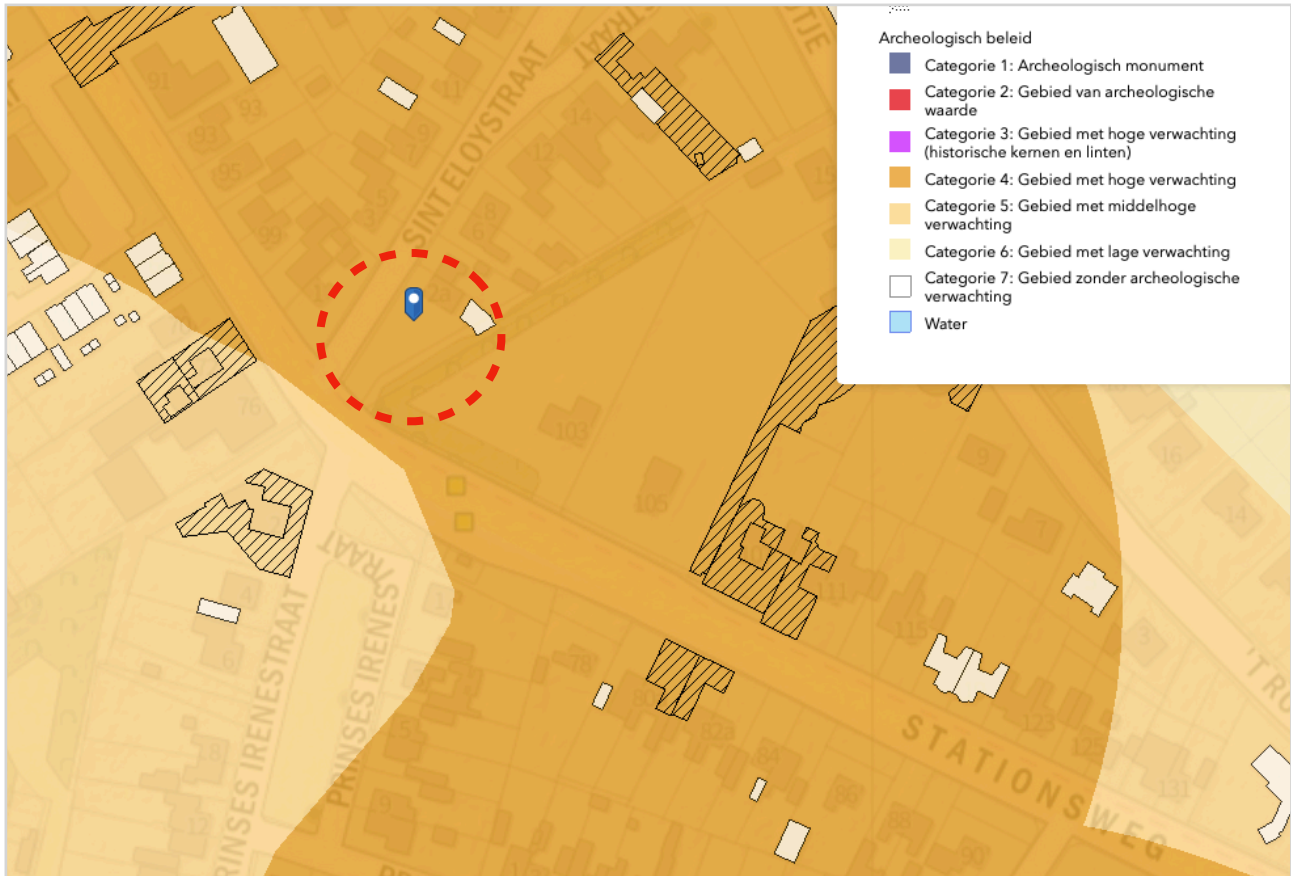
3.5 Archeologie en cultuurhistorie

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 nieuwe wooneenheid is gelegen in de zone "Categorie 4: Gebied met hoge verwachting" (zie figuur 6). 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 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

De initiatieflocatie heeft een totale oppervlakte van 411 m². Het bijbehorende bouwvlak heeft een oppervlakte van 130 m². Gezien het voorgaande wordt ruimschoots voldaan aan de onderzoeksvrije verstoringsoppervlakte van 500 m².

De initiatieflocatie is gelegen in een gebied van Budel-Dorplein zonder bijzondere cultuurhistorische waarden. Voor de toevoeging van een reguliere woning (in plaats van een horecapand) zijn dan ook geen belemmeringen vanuit het oogpunt van cultuurhistorie.

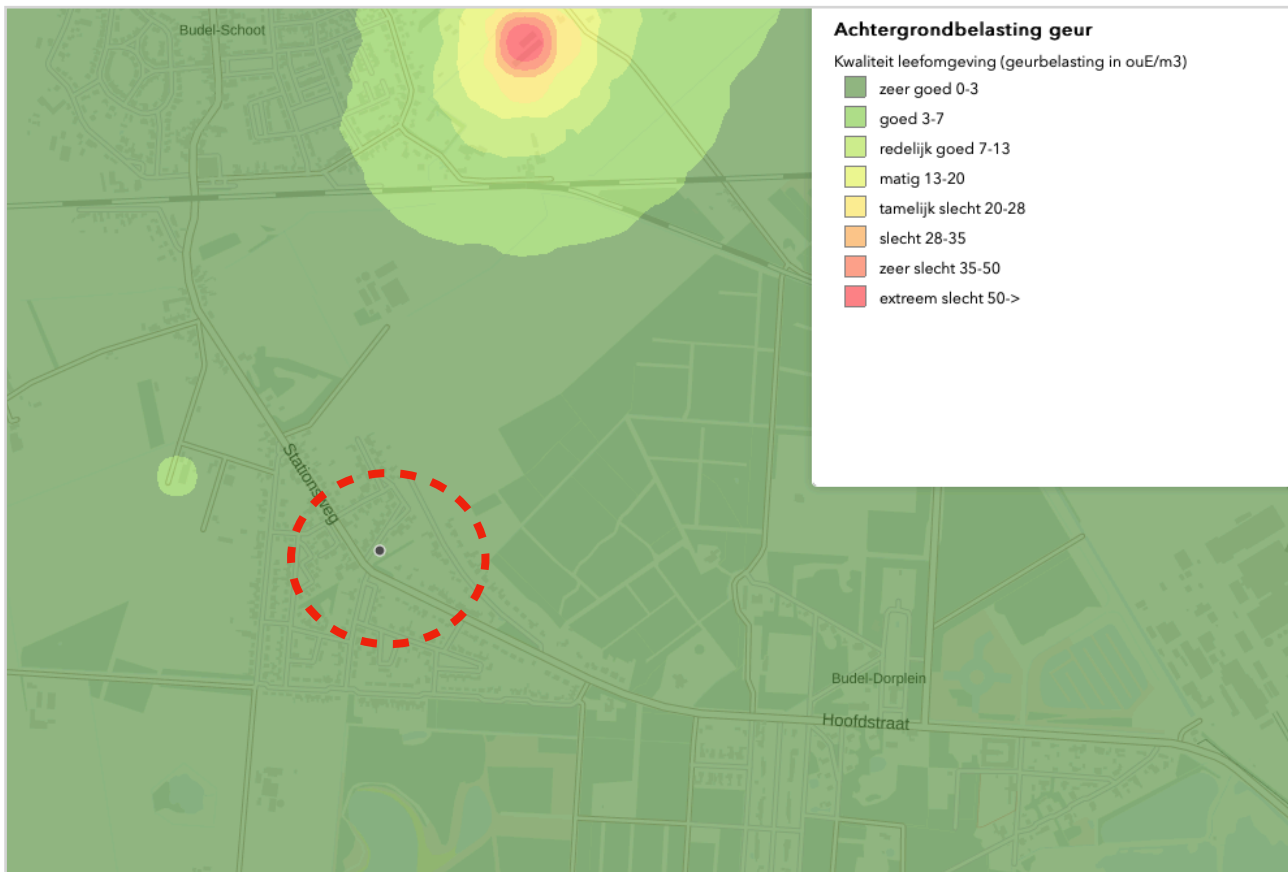


Figuur 6: Uitsnede Erfgoedkaart ODZOB (rode cirkel = initiatieflocatie)

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 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 Stationsweg 76 is een bedrijfslocatie gelegen waar op basis van het bestemmingsplan bedrijvigheid in de milieucategorie 2 is toegestaan. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" hoort hierbij een richtafstand van 30 m. Met een afstand van ruim 31 m (van de voorste bouwgrens van het bouwvlak bij de nieuwe woning tot aan de voorste grens van de bedrijfsbestemming) wordt hier aan voldaan.

Het perceel aan de Statonsweg 91 heeft de bestemming 'Detailhandel'. Dit betreft bedrijvigheid in de milieucategorie 1. Hierbij hoort een richtafstand van 10 m. De afstand van deze locatie tot aan het bouwvlak van de nieuwe woning bedraagt 86 m. Ook hier wordt aan de richtafstand voldaan.

Aan de Prinses Beatrixstraat 1 is een religieuze vergaderplaats/zaal gelegen. Deze locatie heeft een maatschappelijke bestemming. Ter plekke is bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 m. Met een afstand van 1,1 km wordt hier ruimschoots voldaan.

In alle gevallen liggen al bestaande woningen op kortere afstand tot de bedrijven. Deze bestaande woningen zijn richtinggevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 8.



Figuur 8: 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.

Op basis van het bestemmingsplan "Kom Budel-Budel" is ter plekke de bouw van een horecagelegenheid rechtstreeks toegestaan. De gronden zijn vanuit ecologisch oogpunt dan ook reeds geschikt bevonden voor bebouwing. De afmetingen van het bouwvlak neemt af ten op zichte van de huidige planologische situatie. De nieuwe bestemming is minder belastend voor de omgeving.

Het perceel wordt structureel onderhouden en gemaaid en is vrij van (opgaande) beplanting. Verder zijn er geen (verouderde) bouwwerken meer 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.

3.9 Stikstofdepositie

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is door M&A Omgeving BV een berekening gemaakt met behulp van Aeries Calculator. Deze berekening (rapportnummer 220_BSE2-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 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. De initiatieflocatie heeft een totale oppervlakte van 411 m² en blijft daarmee 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. Het bouwvlak bij de horecabestemming heeft een oppervlakte van ongeveer 230 m² en mocht voor 100% worden bebouwd. Het bouwvlak bij de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 130 m².

Bij een theoretische bebouwing van het bouwvlak met 100% en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak (75 m²) ontstaat evens een maximaal verhard oppervlak van 205 m². Is is derhalve geen sprake van een verslechtering.

Bij de uiteindelijk aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning 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 de initiatieflocatie worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Bijlagen

I: Verkennend bodemonderzoek

II: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

III: Aerius berekening