

Ruimtelijke motivering

Burgemeester van Houtstraat 76 Budel

Versie: 9 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>10</i>
<i>3.8 Ecologie</i>	<i>12</i>
<i>3.9 Stikstofdepositie</i>	<i>12</i>
<i>3.10 Water</i>	<i>13</i>
<i>3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	<i>13</i>
Bijlagen	14
<i>I: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai</i>	<i>15</i>

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

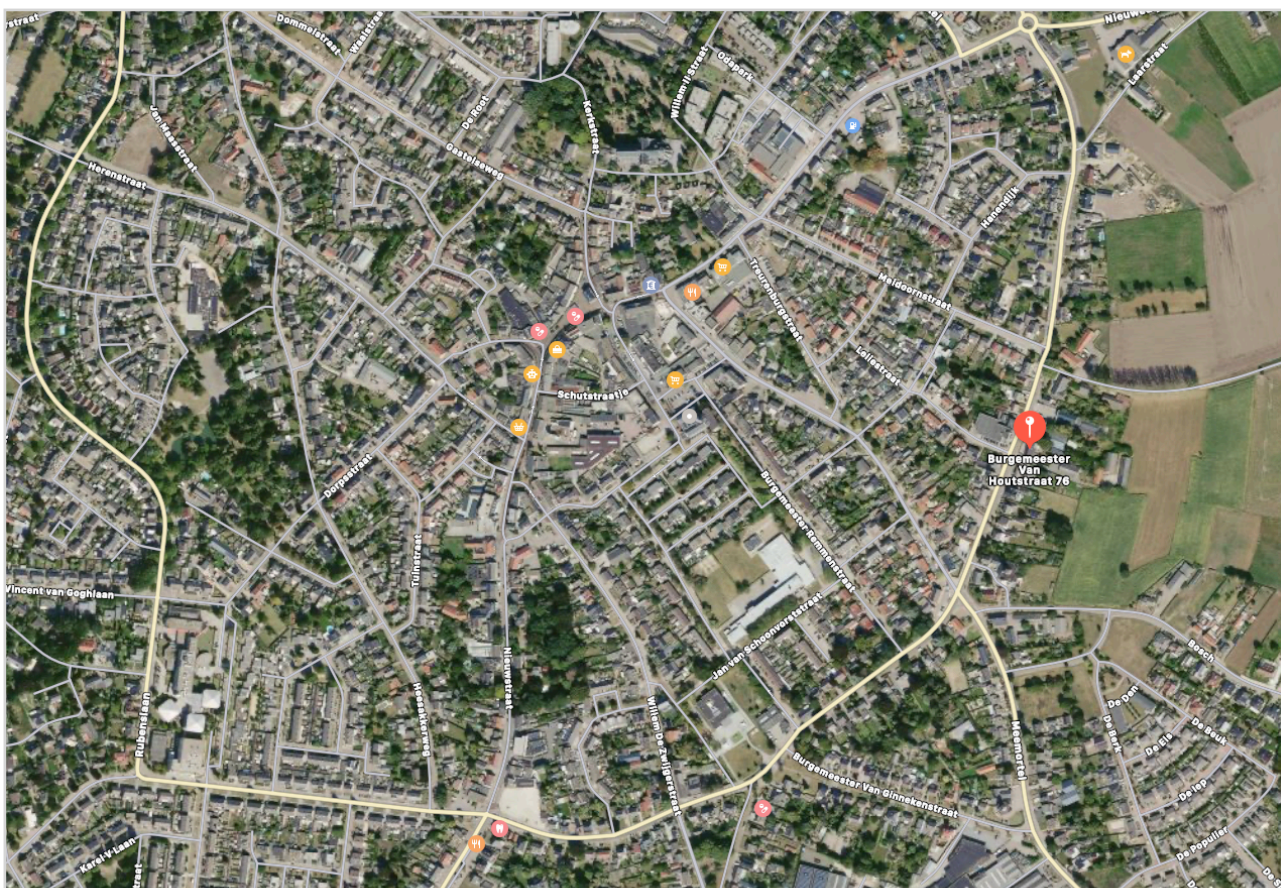
Initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan de omvorming van de bestaande inwoonsituatie tot een zelfstandige wooneenheid. De gemeente Cranendonck heeft besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief. De ontwikkeling wordt betrokken bij de algehele herziening van 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 Burgemeester van Houtstraat 76 te Budel. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1244.

De woning Burgemeester van Houtstraat 76 is gelegen ten oosten van de kern Budel.



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' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Verder zijn de gronden voorzien van de aanduiding:

- bouwvlak
- maximum aantal wooneenheden 1
- maximum goothoogte 7 m
- maximum bouwhoogte 7,5 m
- molenbiotoop 3



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Budel"

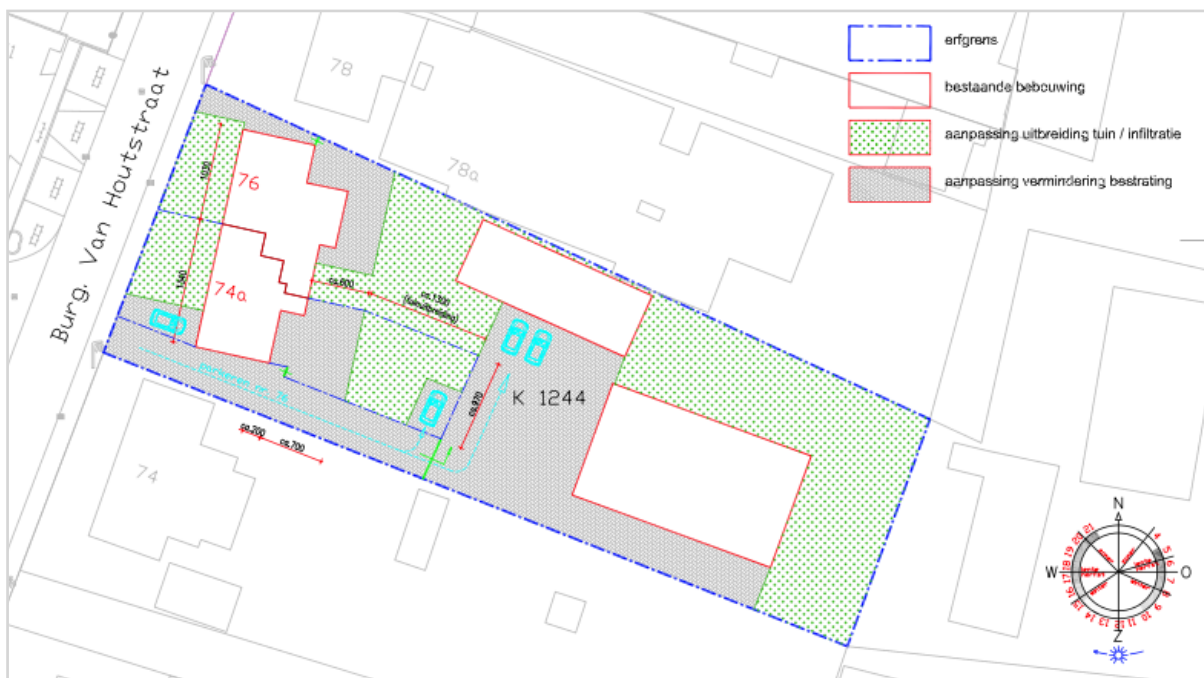
2 Beschrijving initiatief

De woning Burgemeester van Houtstraat 76 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Aan de rechterzijde van de woonboerderij, in het voormalig staldeel, is in het verleden een inwoonsituatie voor de ouders gecreëerd (rustende agrariër). Het linker gedeelte van de langgevelboerderij is in gebruik als hoofdwoning. Het betreft een ruime gezinswoning op een ruim perceel. Links naast de woning is een poort/achterom naar de achtertuin. Aan de rechterzijde van het perceel is de oprit naar de achtertuin en de bestaande carport/garage.

Op het perceel staan twee royale bijgebouwen. Deze bebouwing is van oudsher aanwezig. Op basis van artikel 27.2.1 (maximale maatvoering) van het geldend bestemmingsplan wordt deze bebouwing als maximaal toelaatbaar geacht.



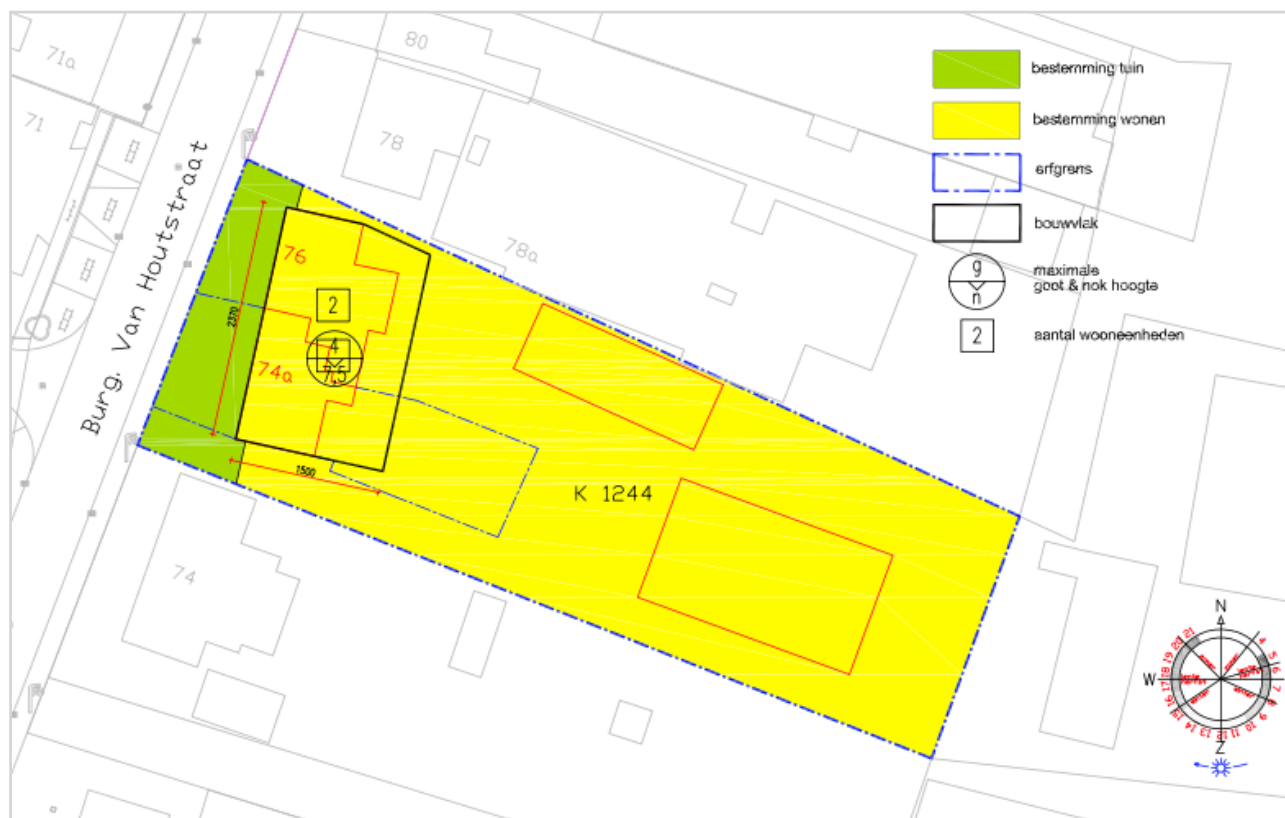
De nieuwe eigenaar wenst de gecreëerde inwoonsituatie verder te formaliseren. In die zin dat het rechtergedeelte van de woonboerderij wordt bestemd tot een formele zelfstandige wooneenheid. De situatie voor de bestaande hoofdwoning aan de linkerzijde van de woonboerderij blijft ongewijzigd. Dit blijft een zeer geruime gezinswoning met een ruim perceel. Ook de parkeersituatie blijft gelijk: in/bij de garage aan de achterzijde van het perceel.



Figuur 3: Nieuwe situatie

De "nieuwe" woning aan de rechterzijde van de woonboerderij heeft alle primaire woonfuncties op de begane grond. De verdieping is op dit moment nog onbenut maar geeft voldoende ruimte voor het creëren van meerdere (slaap)kamers. Er kan op eigen terrein worden voorzien in de benodigde twee parkeerplaatsen. De woning heeft een eigen achterom via een poort aan de oprit. Gezien de kleinere achtertuin, de voorzieningen op de begane grond en de loopafstand tot het centrum maakt de woning uitermate geschikt voor zowel starters als senioren.

Op basis van het nog geldend bestemmingsplan 'Kom Budel' bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 7 m. Deze wordt verlaagd naar 4 m, zodat deze meer in lijn is met de bestaande langgevelboerderij. Het bouwvlak wordt aan de linkerzijde circa 0,5 m verkleind zodat deze niet meer volledig in de zijdelingse perceelsgrens is gelegen. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 3.



Figuur 3: Verbeelding bij nieuwe situatie

3 Milieu en archeologie

3.1 Bodem

Het initiatief voorziet in een inpandigere wijziging in een reeds bestaand gebouw. De bodem wordt niet geroerd, waardoor voor het planologisch deel geen bodemonderzoek is vereist. De bijbehorende tuinen vallen eveneens binnen het bestaand bestemmingsvlak 'Wonen'.

3.2 Geluid

Voor de ontwikkeling is door M&A Omgeving BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (rapportnummer 220-BBH76-w1-v1, d.d. 3 december 2020) uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de weg Burgemeester van Houtstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de voorgevel en de rechterzijgevel van de nieuwe wooneenheid. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens 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 $(61-33=)$ 28 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.

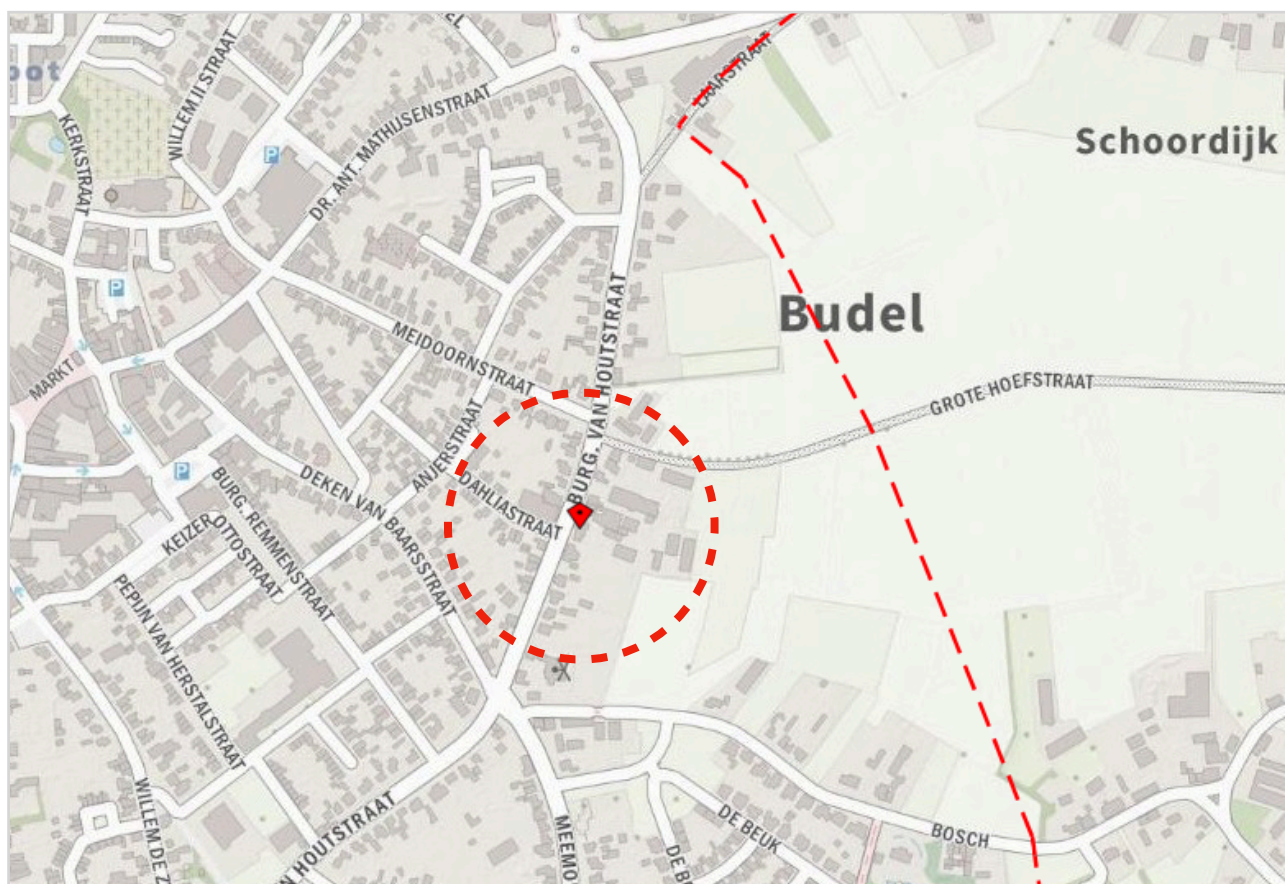
Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007' vastgesteld. In deze rapportage is de luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck vastgelegd. De gemeente heeft hierbij reeds kunnen vaststellen dat nergens 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 4 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 310 meter. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling te verwachten



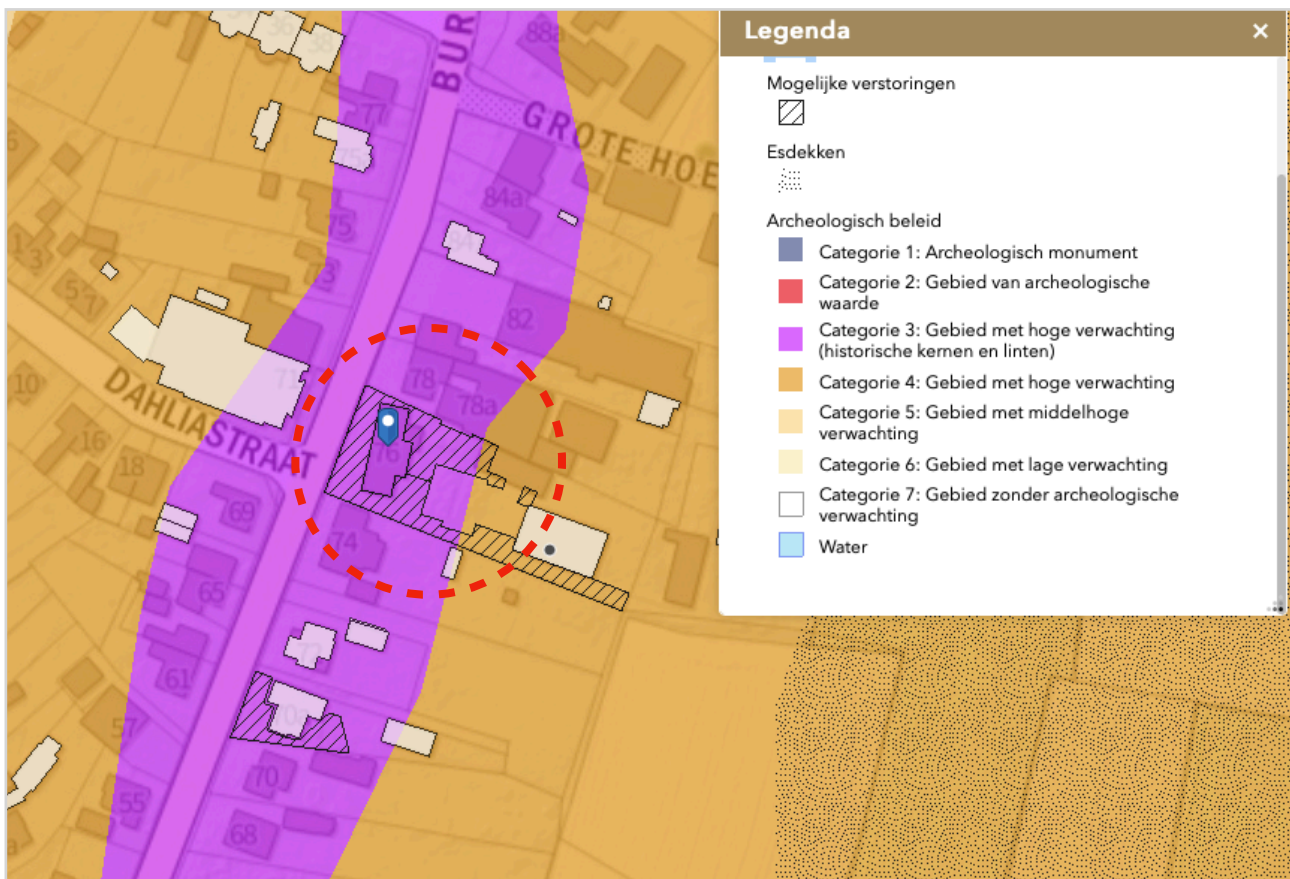
Figuur 4: Uitsnede risicokaart Nederland (rode cirkel = initiatieflocatie)

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 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)" (zie figuur 5). Het gaat hier 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 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Het initiatief voorziet in een in pandige wijziging van de bestaande bebouwing. Archeologie is daardoor ruimtelijk niet relevant. In het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Zodoende is voor eventuele toekomstige ontwikkelingen het behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem voldoende veiliggesteld



Figuur 5: Uitsnede Erfgoedkaart ODZOB (rode cirkel = initiatieflocatie)

Het initiatief voorziet enkel in een in pandige wijziging van een reeds bestaand gebouw. Het initiatief heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden van 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 6). 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 6: 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.



Figuur 7: Afstand tot nabij gelegen bedrijven

Aan de Burgemeester van Houtstraat 71 is een woonwinkel gelegen. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" hoort hierbij een richtafstand van 10 m. Met een afstand van ruim 20 m tot de voorgevel van seniorenwoning wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Aan de Burgemeester van Houtstraat 82 is een praktijk voor fysiotherapie gelegen. Op basis van het bestemmingsplan is op deze locatie bedrijvigheid in de milieucategorie 2 toegestaan. Hierbij hoort een richtafstand van 30 m. De (in pandige) zijgevel van de nieuwe woning ligt op circa 36 m afstand. Ook hier wordt aan de richtafstand voldaan. Aan de Burgemeester van Houtstraat 60/62 is een molenbedrijf gelegen. Ter plekke is bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 m. Met een afstand van ruim 120 m wordt hier ruimschoots voldaan. Voor wat betreft de bijbehorende molenbiotop wordt opgemerkt dat het initiatief enkel voorziet in een in pandige wijziging. Er is geen sprake van een verruiming van de maximaal toegestane bouwhoogte.

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 7.

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 geen sprake van extra stikstofdepositie. Het te verwarmen object wordt niet groter. Het extra aantal verkeersbewegingen is zeer beperkt (gemiddeld zo'n 8 mvt/etmaal per woning). Er is immers sprake van een bestaande woonsituatie.

Gezien het voorgaande en de afstand van respectievelijk 2 km, 2,2 km en 3,3 km tot het Natura-2000 gebied is een toename van de stikstofdepositie op dit gebied uit te sluiten



Figuur 8: 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.

Het initiatief voorziet in een in pandige verbouwing van bestaande bebouwing. De bebouwingsmogelijkheden worden met het nieuwe bestemmingsplan niet vergroot. Hierdoor zijn er geen waterhuishoudkundige aspecten van belang.

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 wooneenheid 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: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa