

# Milieuaspecten ontwikkeling De Ark, Budel-Schoot

CroonenBuro5, 31 juli 2018

## Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek De Ark te Budel-Schoot, Antea Group, 12 juli 2018
- Quicksan flora en fauna woningbouw De Ark te Budel-Schoot, CroonenBuro5, 24 mei 2018

## 1 Algemeen

In het hart van Budel-Schoot is herontwikkeling voorzien van de gronden op de hoek van de Grootshoterweg en de Pater Ullingsstraat. Onder de naam De Ark wordt al geruime tijd gewerkt aan planvorming voor de percelen Pater Ullingsstraat 1 (voormalige kleuterschool), Grootshoterweg 90-92a en het braakliggende perceel ten zuiden daarvan (voormalige Rabobanklocatie). In het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is deze ontwikkeling deels meegenomen:

- De voormalige Rabobanklocatie is bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming kunnen maximaal 4 grondgebonden woningen worden gerealiseerd en is de aanleg van verkeers- en groenvoorzieningen mogelijk. Deze bestemming vervangt de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot', die ter plaatse de bouw van zes gestapelde woningen mogelijk maakte.
- Op het perceel van de voormalige Kleuterschool aan de Pater Ullingsstraat 1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de bouw maximaal 6 grondgebonden woningen. Deze woningen kunnen deels worden gerealiseerd in het (te behouden) pand van de voormalige kleuterschool en deels als nieuwbouw.

Ten behoeve van de ontwikkeling van De Ark dient aandacht te worden besteed aan diverse planologische en milieuhygiënische aspecten. In deze notitie wordt ingegaan op de relevante aspecten.

## 2 Bodem

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek verricht.<sup>1</sup> Het doel van het onderzoek was de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie (zowel de voormalige Rabobanklocatie als het terrein van de voormalige kleuterschool) vast te stellen. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

### Grond

- Toetsing Wet bodembescherming: Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan zink, cadmium, lood en kwik zijn vastgesteld. Mogelijk bestaat er een relatie met de (voormalige)aanwezigheid van zinkassen.
- Toetsing Besluit bodemkwaliteit: De bovengrond wordt indicatief als kwaliteitsklasse 'Wonen' geïnclassificeerd. De ondergrond wordt indicatief als kwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' geïnclassificeerd.

### Grondwater

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan zink is aangetoond.

### Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard, vanwege de licht verhoogde gehalten aan zware metalen in de boven- en ondergrond en het grondwater. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek De Ark te Budel-Schoot, Antea Group, 12 juli 2018

### 3 Water

Op de voormalige Rabobanklocatie worden vier woningen (aaneengebouwd, twee-aaneengebouwd of geschakeld) bij recht toegestaan. Op het terrein van de voormalige kleuterschool is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de toevoeging van zes woningen. Hoewel de twee percelen in elkaars directe nabijheid liggen, kan herontwikkeling ervan afzonderlijk plaatsvinden. In deze waterparagraaf wordt daarom getoetst hoe groot de waterbergingsopgave voor de voormalige Rabobanklocatie (direct bouwrecht) is. Bij het opstellen van het wijzigingsplan voor het terrein van de voormalige kleuterschool dient te zijner tijd afzonderlijk te worden bepaald hoe groot de bergingsopgave voor dat terrein is. Hiertoe is een wijzigingsvoorwaarde opgenomen, die bepaalt dat de woningen hydrologisch neutraal moeten worden gebouwd. Omdat woningbouw op het perceel van de voormalige kleuterschool (deels) plaatsvindt in de bestaande bebouwing, is de toename van het verhard oppervlak hier naar verwachting overigens beperkt: binnen het wijzigingsgebied van circa 2.000 m<sup>2</sup> heeft het bestaande gebouw een oppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup> en daarnaast is een deel van het buitenterrein in de huidige situatie al verhard.

Op de voormalige Rabobanklocatie wordt voorzien in de bouw van vier woningen. Het terrein rond de woonpercelen kan worden ingericht als openbare ruimte met verkeers- en groenvoorzieningen. De bestemming 'Woongebied' heeft een oppervlakte van 782 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is er geen bebouwing of verharding (meer) aanwezig op de locatie. Op dit moment is nog niet duidelijk is hoe het terrein exact wordt ingevuld. In de volgende paragraaf is daarom een inschatting gemaakt van de te verwachten toename van bebouwing en verharding in het gebied.

Gelet op de regels van de bestemming 'Woongebied' mogen hoofdgebouwen maximaal 12 meter diep zijn. Uitgaande van een 'standaard' perceelsbreedte van 6 meter, bedraagt het oppervlak per hoofdgebouw 72 m<sup>2</sup>. De bijgebouwenregeling maakt maximaal 75 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk tot een bebouwingspercentage van 50% van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Uitgaande van een achtertuintdiepte van 10 meter en een perceelsbreedte van 6 meter, kan per woning 30 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. Indien het overige deel van de tuin voor 50% wordt verhard, leidt dat tot 15 m<sup>2</sup> extra verharding. In deze situatie beslaan de woonpercelen een oppervlakte van in totaal 528 m<sup>2</sup> (22 x 6 meter x 4 woonpercelen), zodat binnen de bestemming 'Woongebied' een oppervlakte van 254 m<sup>2</sup> aan openbaar gebied resteert. Ervan uitgaande dat dit openbaar gebied voor de helft wordt verhard en voor de andere helft groen wordt ingericht, resulteert het volgende overzicht:

Oppervlakte	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )
Dakoppervlakte hoofdgebouwen (4 x 72 m <sup>2</sup> )	224
Oppervlakte bijgebouwen en tuinverharding (4 x 45 m <sup>2</sup> )	180
Oppervlakte verharding openbaar gebied	127
<b>Totaal</b>	<b>531</b>

De toename aan bebouwing/verharding op deze locatie bedraagt naar verwachting circa 530 m<sup>2</sup>, oftewel circa 70% van de bestemming 'Woongebied'. Bij een toename van verhard oppervlak boven de 2.000 m<sup>2</sup> wordt een compensatieberging geëist van 60 mm. Bij een toename van verhard oppervlak onder de 2.000 m<sup>2</sup> wordt een compensatieberging geëist van 15 mm. Het bebouwd/verhard oppervlakte blijft ruimschoots onder de 2.000 m<sup>2</sup>. Conform het gemeentelijke verbreed rioleringsplan 2016-2020 dient op eigen terrein daarom te worden voorzien in een compensatieberging van 15 mm.

De benodigde compensatie voor de toename van het bebouwd/verhard oppervlak bedraagt in totaal **8,0 m<sup>3</sup>** (530 m<sup>2</sup> x 0,015 m). De wijze waarop deze bergingsopgave wordt vormgegeven wordt in een later stadium nader uitgewerkt. Daarbij wordt, overeenkomstig het verbreed rioleringsplan, voorzien in een overloopconstructie om regenwater ook in extreme neerslagsituaties adequaat te kunnen verwerken.

### 4 Geluid

De wegen in de omgeving van het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/h-zone. Het plangebied ligt daarom niet binnen de onderzoekszone van een weg en ligt ook niet in de onderzoekszone van een spoorweg of een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

## 5 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van maximaal 10 woningen en draagt daarom 'niet in betekende mate' bij. Luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

## 6 Milieuzonering

De ontwikkeling voorziet in de realisering van woningen in het hart van Budel-Schoot. Het gebied waarin de woningen worden gebouwd kan, gelet op de aanwezige functiemenging, worden gekenmerkt als een 'gemengd gebied' conform de systematiek van de VNG-brochure. Op korte afstand van woningen komen in dit gebied niet-woonfuncties als detailhandel, horeca en lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) voor. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse volgende niet-woonfuncties aanwezig. In de volgende tabel is aangegeven in welke milieucategorie de activiteiten volgens de VNG-brochure vallen en welke indicatieve afstand er voor deze activiteiten geldt tot een woning in 'gemengd gebied'.

Adres	Functie	Milieucategorie en indicatieve afstand	Afstand tot plangebied
Grootschoterweg 99a-103	detailhandel	1 (0 meter)	> 30 meter
Grootschoterweg 105	detailhandel	1 (0 meter)	± 16 meter
Grootschoterweg 109-111	horeca	1 (0 meter)	± 14 meter
Grootschoterweg 117-117a	detailhandel	1 (0 meter)	> 20 meter
Grootschoterweg 88	kerk begraafplaats	2 (10 meter) 1 (0 meter)	> 55 meter ± 9 meter
Pater Ullingsstraat 3	basisschool	2 (10 meter)	0 meter

Uit de tabel blijkt dat in alle gevallen, met uitzondering van de basisschool, ruimschoots wordt voldaan aan de indicatieve afstanden conform de VNG-brochure. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er voor wat betreft deze activiteiten derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij geldt bovendien dat de nieuwe woningen met direct bouwrecht - die het dichtste bij het merendeel van de niet-woonfuncties staan - worden gerealiseerd tussen de bestaande woonpanden aan de Grootschoterweg 90-92a en Grootschoterweg 96a-96b. De nieuwe woningen zullen voor de bedrijven aan de Grootschoterweg daarom niet maatgevend worden en leveren dus geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering of eventuele uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Voor de basisschool wordt niet voldaan aan de indicatieve afstand van de VNG-brochure. De afstand van de basisschool tot de bestemming 'Woongebied' bedraagt circa 35 meter, maar de afstand tot het perceel van de voormalige kleuterschool, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw is opgenomen, bedraagt 0 meter. Hoewel een basisschool goed verenigbaar is met woningen, dient hier bij de verdere uitwerking van de plannen voor het wijzigingsgebied aandacht aan te worden besteed. Als wijzigingsvoorwaarde is onder meer opgenomen dat het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar dient te zijn. Op grond hiervan dient in het wijzigingsplan te zijner tijd te worden gemotiveerd dat de ontwikkeling aanvaardbaar is in relatie tot de nabijgelegen school. Gelet op de beperkte hinder die afkomstig is van een basisschool, in combinatie met de bestaande woningen die al op korte afstand van het perceel van de basisschool staan, is de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar.

## 7 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of van wegen, spoorwegen of buisleidingen waarover of waardoor relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

## 8 Flora en fauna

In het plangebied is een quickscan flora en fauna verricht.<sup>2</sup> De quickscan heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

<sup>2</sup> Quickscan flora en fauna woningbouw De Ark te Budel-Schoot, CroonenBuro5, 24 mei 2018

### **Beschermde gebieden**

In het plangebied is geen Natuur Netwerk Nederland of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of N2000-gebieden) voor binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van het NNN en de Natura 2000-gebieden geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

### **Beschermde soorten**

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Vleermuizen (mogelijk beschermde verblijfplaatsen in bebouwing);
- Algemene broedvogels (zeer waarschijnlijk nestplaatsen in de vegetatie in het plangebied).

Met algemene broedvogels kan relatief eenvoudig rekening gehouden worden door werkzaamheden die invloed hebben op het broedbiotoop niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Indien daarmee rekening wordt gehouden, is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming en zijn er voor broedvogels geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming aan de orde.

In de bebouwing van de voormalige kleuterschool komen mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen voor. Indien verblijfplaatsen aanwezig zijn, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Omdat verwacht mag worden dat een eventueel noodzakelijke ontheffing zal worden verleend, is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Voorafgaand aan de renovatie/verbouwing van de voormalige kleuterschool dient echter nader onderzoek te worden verricht om te bepalen of verblijfplaatsen aanwezig zijn en welke vervolgstappen nodig zijn. Inmiddels is een nader onderzoek in gang gezet. Dit onderzoek zal, rekening houdend met het vleermuisprotocol, in het najaar worden afgerond. Het bestemmingsplan biedt ter plaatse van de voormalige kleuterschool geen directe bouwtitel, maar een wijzigingsbevoegdheid. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat moet worden aangetoond dat geen beschermde flora en/of fauna wordt aangetast.

## **9 Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

## **10 M.e.r.-beoordeling**

### **Wettelijk kader**

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd.

Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

### **Activiteit en drempelwaarden**

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. De aanleg van nieuwe woningbouwlocaties van enige omvang valt onder dit begrip. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' maakt op de locatie De Ark de bouw van maximaal tien woningen mogelijk. De ontwikkelingslocatie heeft een oppervlakte van circa 2.800 m<sup>2</sup>, waarvan circa 800 m<sup>2</sup> een directe bouwtitel kent voor vier woningen en de aanleg van openbare ruimte, en circa 2.000 m<sup>2</sup> is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor de toevoeging van zes woningen. De voorgenomen activiteit blijft daarmee ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet formeel m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

### **Toetsing De Ark**

#### *Kenmerken van het project*

De Ark is een woningbouwproject in het hart van Budel-Schoot. Op het perceel van de voormalige Rabobank, dat grenst aan de Grootschoterweg, is de nieuwbouw van vier woningen voorzien. Op het naastgelegen perceel van de voormalige kleuterschool aan de Pater Ullingsstraat is de bouw van zes woningen beoogd, deels in de karakteristieke bebouwing van de voormalige kleuterschool en deels in de vorm van nieuwbouw. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier afval.

#### *Plaats van het project*

De Ark wordt gerealiseerd op een aantal percelen in de oksel van de Grootschoterweg en de Pater Ullingsstraat, in het hart van Budel-Schoot. Het betreft een herontwikkelingslocatie in bestaand stedelijk gebied, aan alle zijden omringd door bebouwde percelen.

De voormalige Rabobank is geruime tijd geleden gesloopt en sindsdien is het terrein braakliggend. Het pand van de voormalige kleuterschool in het westelijk deel van het plangebied blijft behouden. Binnen het ontwikkelingsgebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of archeologische waarden die herontwikkeling in de weg staan. Het pand van de voormalige kleuterschool is aangemerkt als beeldbepalend pand en heeft cultuurhistorische waarde. In de wijzigingsvoorwaarden is daarom bepaald dat dit pand behouden moet blijven, maar wel mag worden verbouwd tot woningen.

#### *Kenmerken van het potentiële effect*

Het voornemen betreft het realiseren van een woningbouwproject van beperkte omvang. De effecten van het project blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Zoals blijkt uit voorgaande milieuparagrafen is de woningbouwontwikkeling goed inpasbaar op deze locatie en zijn er geen belangrijke milieueffecten ter plaatse te verwachten. De effecten buiten de grenzen van de ontwikkelingslocatie blijven beperkt tot een beperkte toename van het verkeer. Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling (maximaal tien woningen) gaan de extra verkeersbewegingen volledig op in het heersende verkeersbeeld, zodat de verkeerstoename niet merkbaar is. Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

#### **Conclusie**

Er is in voldoende mate inzicht in de milieugevolgen van de realisering van De Ark. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.