

Bestemmingsplan

Werken Wonen Eikenbos te Bladel

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan

Werken Wonen Eikenbos te Bladel

Opdrachtgever : Van Steensel Consultants

Leemkuilen 24

5531 NL BLADEL

Projectnummer : 20140510-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 05

Datum : 12 januari 2016

Opgesteld door : ing. M.M. Kooijman-Bons

Gecontroleerd door : ing. M. Van Strien

Voor akkoord : ing. M.M. Kooijman-Bons

Paraaf : _____

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	24-02-2015	Voorontwerp	MKB	MvS
D02	19-03-2015	Voorontwerp / opm. initiatiefnemer en gemeente	MKB	MvS
D03	04-06-2015	Voorontwerp bestemmingsplan	MKB	MvS
D04	27-07-2015	Verwerken overleg omwonenden	MKB	MvS
D05	12-01-2016	Gewijzigde vaststelling	MKB	MvS

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Gemeentelijk beleid	9
3.1.1	Structuurvisie Bladel	9
3.1.2	Toekomstvisie 'Leven in de gemeente Bladel' 2030	10
3.1.3	Welstandsnota 2010	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014	10
3.2.2	Verordening ruimte 2014	12
3.3	Landelijk beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1	Water	17
4.1.1	Huidige waterhuishouding	17
4.1.2	Toekomstige waterhuishouding	17
4.2	Natuur	18
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.3.1	Cultuurhistorische waardenkaart	20
4.3.2	Erfgoedkaart Kempen- en A2 gemeenten	22
4.3.3	Gevolgen planontwikkeling voor cultuurhistorische waarde	22
4.4	Bedrijfshinder	23
4.4.1	Inleiding	23
4.4.2	Onderzoek	23
4.4.3	Conclusie	26
4.5	Geurhinder	26
4.5.1	Inleiding	26
4.5.2	Onderzoek	26
4.5.3	Conclusie	27
4.6	Geluid	28

4.6.1	Conclusie	28
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Bodemkwaliteit	30
4.9	Externe veiligheid	31
4.9.1	Inleiding	31
4.9.2	Onderzoek	31
4.9.3	Conclusie	32
4.10	Veiligheid	32
4.11	Technische infrastructuur	33
	M.e.r.-beoordeling	33
5	PLANBESCHRIJVING	35
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Algemene toelichting verbeelding	36
6.3	Algemene toelichting planregels	36
6.4	Toelichting bestemmingen	37
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
8	PROCEDURE	38
8.1	Overleg met de omgeving	38
8.2	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
8.3	Zienswijzen	38

BIJLAGEN

- 1 Aanpassing verkeerslichtenmodel bedrijventerrein De Kempen.

SEPERATE BIJLAGEN

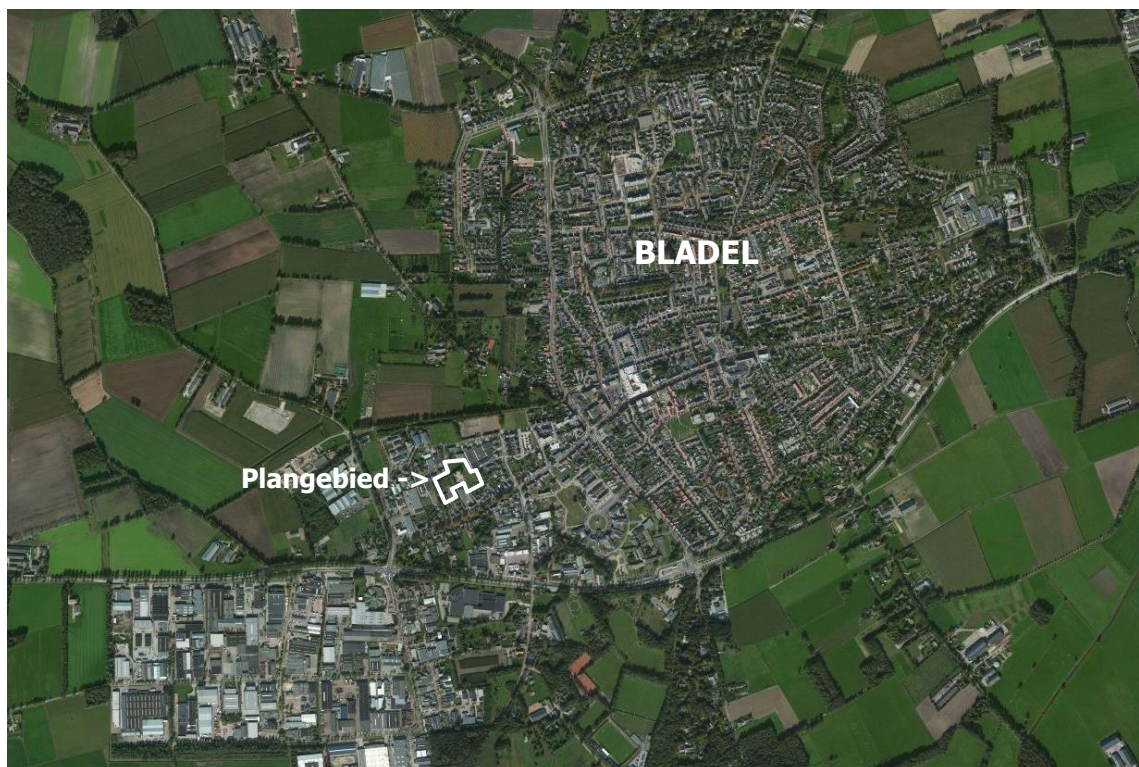
- 1 Quicksan Flora- en faunawet 'Eikenbos te Bladel' van AGEL adviseurs, d.d. 24-02-2015, kenmerk 20140510-00/ D01;
- 2 Akoestisch onderzoek 'Eikenbos te Bladel' van AGEL adviseurs, , d.d. 03-03-2015, kenmerk 20140510-00/ D01;
- 3 'Waterparagraaf Wonen Werken Eikenbos te Bladel' van AGEL adviseurs, d.d. 19-05-2015, kenmerk 20140510/D01;
- 4 'Verkennd bodemonderzoek Eikenbos te Bladel' van AGEL adviseurs, d.d. 4-06-2015, kenmerk 20140510/D01.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een 7-tal bedrijfsruimten met bedrijfswoningen, gelegen ter plaatse van het terrein tussen het Eikenbos en de Bleijenhoek te Bladel. De bebouwing aan de Bleijenhoek 57 is tot 1980 in gebruik geweest door de sigarenfabriek van het sigarenmerk 'Graaf Tilly'. Daarna is een deel van het gebouw en de achterliggende gronden in gebruik genomen ten behoeve van de gemeentewerf. Deze gemeentewerf is medio 2004 verplaatst naar de kern Hapert binnen de gemeente Bladel.

Een deel van het gebouw, direct gelegen aan de Bleijenhoek 75, is momenteel nog steeds in gebruik door verschillende maatschappelijke organisaties. Het achterste deel van het gebouw is men voornemens om te slopen. Voor het vrijkomende terrein en het achtergelegen gebied (met enkele omliggende percelen) is het plan opgevat om een ontwikkeling van bedrijfsruimten met bedrijfswoningen mogelijk te maken.



Ligging en begrenzing van het plangebied

Bron: Bing Maps

De realisatie van ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels is echter wel voor een groot deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit geldt echter niet voor het totale plangebied. Om één en ander te kunnen realiseren dient er voor de locatie een ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.

De gemeente Bladel staat in principe positief tegenover de planontwikkeling en heeft derhalve samen met de initiatiefnemer besloten om voor de planontwikkeling een bestemmingsplan in procedure te brengen. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening waarmee medewerking wordt verleend aan het initiatief.

1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het de kern Bladel van de gemeente Bladel en heeft een oppervlak van circa 1 hectare. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie H, nummers 1392,2180, 1959, deels 766, 2545, 2547, 2548, 2549 en 2550. De plangrens wordt aan de noord- en westzijde bepaald door grenzen van de reeds aanwezige bedrijfspercelen aan de wegen: Eikenbos en Mastbos. De begrenzing van de bestaande achtertuinen behorende bij de woningen en functies gelegen aan de Bleijenhoek, vormen de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is een smal perceel met veel bomen aanwezig. Dit bosgebied is gelegen op het noordelijk deel van het perceel Bleijenhoek 67a en vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Het plangebied is op onderstaande afbeelding in wit omkaderd.

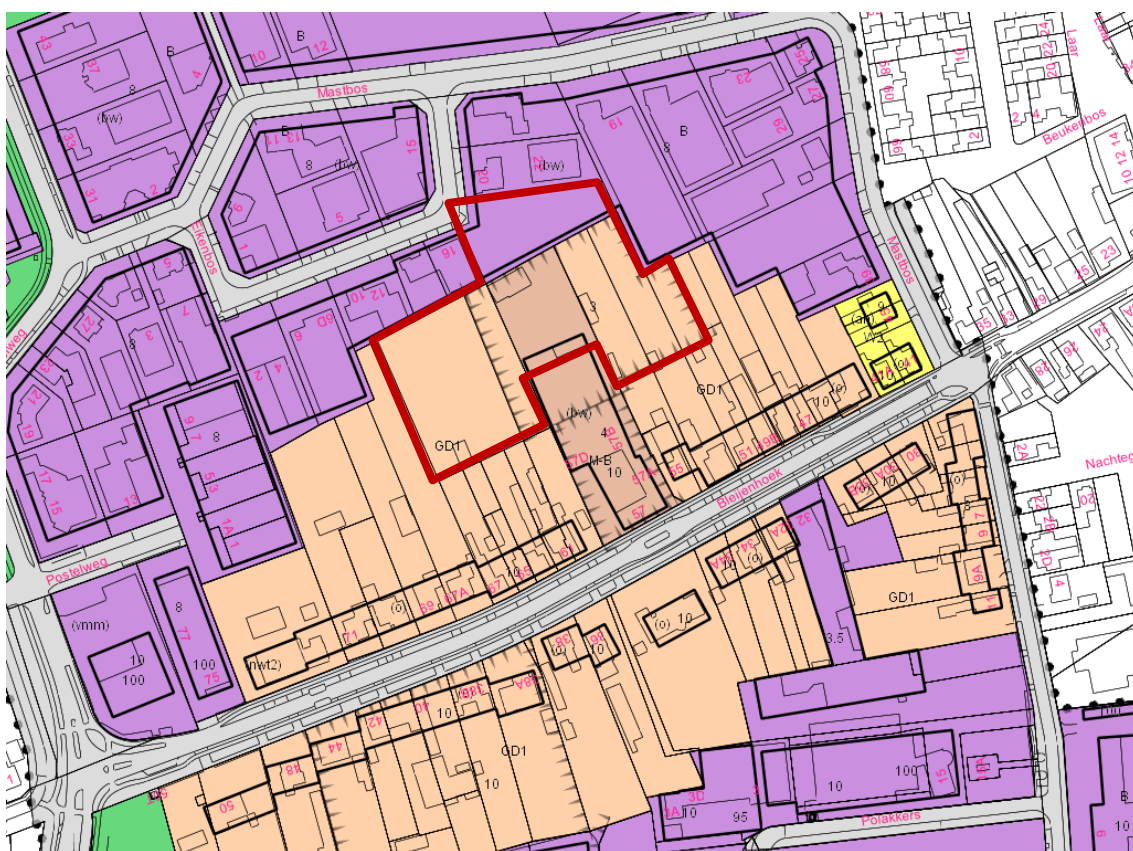


Ligging en begrenzing van het plangebied

Bron: Bing Maps

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Bladel, d.d. 29 april 2010. Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingplan grotendeels bestemd tot 'Gemengde doeleinden 1' en is gelegen binnen de 'wijzigingsbevoegdheid 3'. Het gedeelte van het plangebied ter plaatse van de Bleijenhoek 75 is bestemd tot 'Maatschappelijke en Bedrijfsdoeleinden'. Ter plaatse van het gebied gelegen aan de zijde van het Eikenbos is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van kracht. Binnen de bestemming 'Maatschappelijke en Bedrijfsdoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden' is tevens de aanduiding 'bedrijfswoningen toegestaan' opgenomen.



*Uitsnede bestemmingsplan Kom Bladel 2010
met om het plangebied een rood kader*

Bron: gemeente Bladel

De gronden binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden 1' zijn met name bestemd voor woondoeleinden, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid. Op de verbeelding is de goot- en (nok)hoogte binnen de bebouwingsvlakken aangegeven. Het onderhavige plangebied is echter buiten de bebouwingsvlakken gelegen. Buiten het bebouwingsvlak zijn slechts aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 meter.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijke en Bedrijfsdoeleinden' zijn onder andere maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan. Tevens is de vestiging van bedrijven mogelijk binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals deze bij het betreffende bestemmingsplan is gevoegd.

Een deel van het plangebied is over een bebouwingsvlak gelegen. Binnen dit bebouwingsvlak geldt een goothoogte van 7 meter en een (nok)hoogte van 10 meter.

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn met name bestemd voor lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn bedrijfswoningen, productiegebonden detailhandel en opslag en stalling toegestaan.

Ter plaatse van wijzigingsbevoegdheid 3 zijn burgemeester en wethouder bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' en er bouwmogelijkheden ontstaan voor de bouw van bedrijven met bedrijfswoning, mits:

1. dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
2. wordt voldaan aan in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' genoemde regels.

De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van bedrijfsruimten met bijbehorende bedrijfswoningen. Het realiseren van deze functies is in principe niet toegestaan binnen de doeleindenomschrijving van het geldende bestemmingsplan. Wel zijn de functies binnen een deel van het plangebied toegestaan middels het in procedure brengen van een wijzigingsplan. Aangezien het plangebied echter groter is als het gebied van de wijzigingsbevoegdheid, wordt onderhavige ontwikkeling mogelijk gemaakt middels het in procedure brengen van een bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie beschreven. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het initiatief. Verder wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 en 8 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen achter de bebouwing van het oude bebouwingslint 'Bleijenhoek' van de kern Bladel. De bebouwing bestaat voornamelijk uit oude boerderijwoningen afgewisseld met vrijstaande woningen vanaf medio jaren '80 van de vorige eeuw tot het begin van de 21^e eeuw. De woonbebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met een kap. De kap is afwisselend evenwijdig aan of loodrecht op de Bleijenhoek gericht.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied en foto's bebouwing Bleijenhoek

Ter plaatse van het plangebied bestaat de bebouwing uit een voormalig kantoorpand met daarachter verschillende bedrijfsgebouwen. Het kantoorpand bestaande uit twee lagen met een kap. De achtergelegen bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een bouwhoogte van circa 3,5 meter.



Foto's bebouwing Bleijenhoek en pand achterzijde

Aan de zijde van het Eikenbos zijn verschillende bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsloodsen gelegen. De bedrijfswoningen bestaan grotendeels uit twee bouwlagen met kap. De bedrijfsloodsen kennen over het algemeen een bouwhoogte vergelijkbaar met de goothoogte van de woning. De bouwhoogte varieert tussen de 6 en 10 meter.



Foto's Eikenbos



Foto's plangebied vanuit Eikenbos

2.2 Functionele structuur

De bebouwing ter plaatse van Bleijenhoeck 57 is in gebruik door de Heemkundige Kring 'Pladella Villa'. Op de begane grond is een tentoonstellingsruimte beschikbaar. Daarnaast bevindt zich binnen het gebouw een Heemkamer, welke op gezette tijden geopend is voor het publiek. De zolderverdieping wordt gebruikt voor het exposeren van verschillende verzamelingen. Aan de Bleijenhoeck is in de directe omgeving nog het autobedrijf 'Vingerhoets' gevestigd.

Ten noorden van het plangebied is het bedrijventerrein 'De Beemd' gelegen, waar kleinschalige bedrijvigheid met bijbehorende bedrijfswoningen gesitueerd zijn.

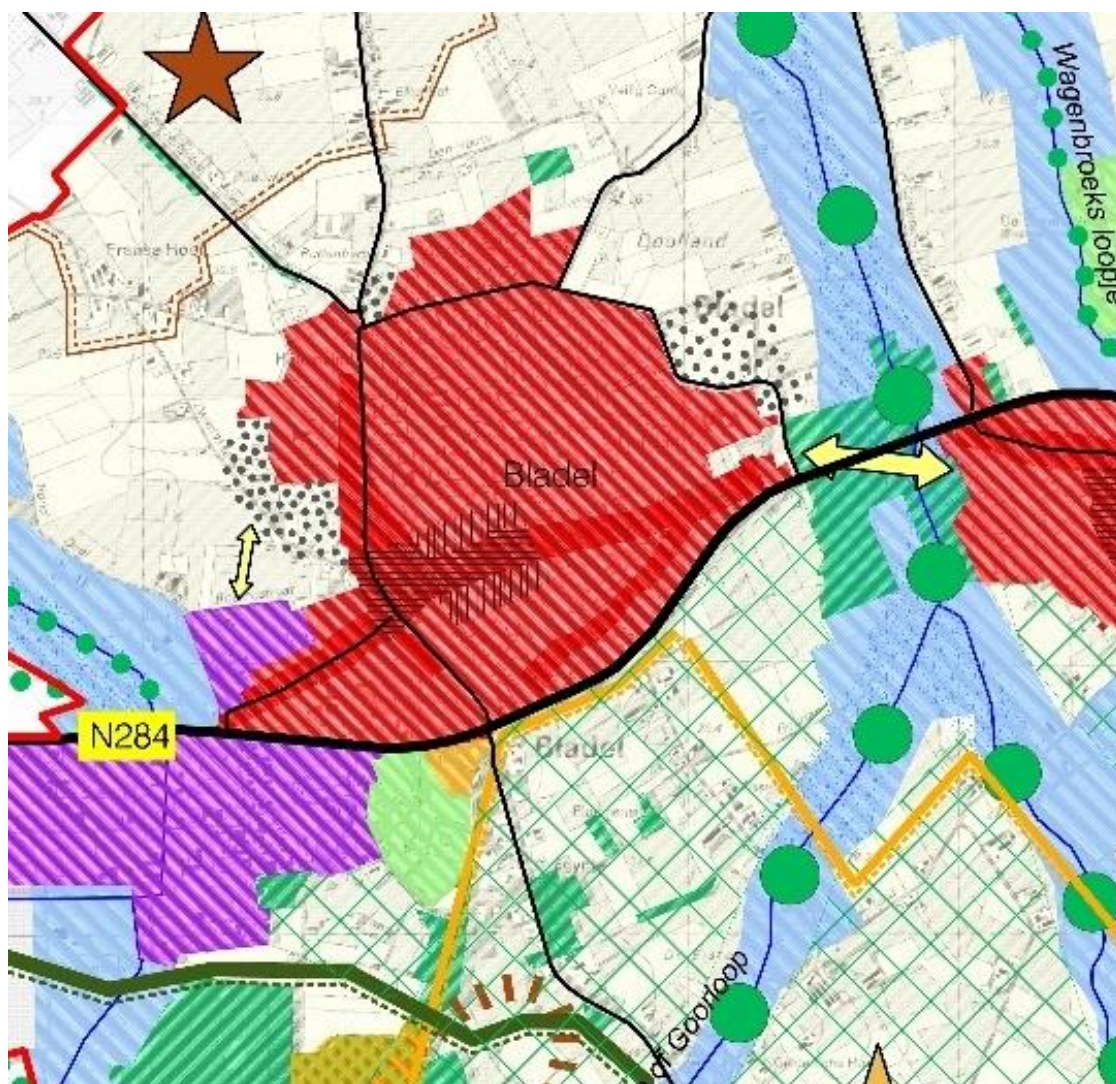
Het plangebied is aan de zijde van de Eikenbos grotendeels braakliggend. Een deel van de weide wordt gebruikt voor de begrazing door een pony. Tenslotte behoren nog enkele delen van achtertuinen van de woningen aan de Bleijenhoeck tot het plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Bladel

Voor de ruimtelijke planvorming binnen de gemeente Bladel heeft de gemeenteraad in 2008 de Structuurvisie vastgesteld. De Structuurvisie is opgedeeld in twee delen: ruimtelijke casco en projectenplan. De hoofdstructuur van de kern Bladel bestaat uit een geheel van woongebieden, bedrijventerrein en voorzieningen. Waar mogelijk worden bestaande grootschalige bedrijven verplaatst naar regionale bedrijventerreinen. Dit biedt binnen de kernen meer plaats voor woning, voorzieningen of startende bedrijven. Kleinschalige en lokale bedrijfsactiviteiten kunnen in of in de nabijheid van het dorp blijven bestaan. Binnen de Structuurvisie is verder geen specifiek beleid voor de onderhavige locatie geformuleerd.



Uitsnede Ruimtelijk Casco Structuurvisie

3.1.2 Toekomstvisie 'Leven in de gemeente Bladel' 2030

Binnen de toekomstvisie van de gemeente Bladel heeft de gemeenteraad een aantal beleidsnota's geactualiseerd en verbeterd, met als doel om te komen tot een integrale visie voor het jaar 2030. Binnen deze visie staan voor iedere kern de onderwerpen 'milieu en leefomgeving', 'mens en maatschappij' en 'economie' centraal.

Voor de kern Bladel zijn de volgende toekomstperspectieven aangegeven:

- zwaartepunt zwaartepunt van grootschalige bedrijvigheid in de regio samen met Hapert;
- prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand (inclusief zorg);
- centrum van 'funshoppen' in de regio;
- regionaal centrum van kunst en cultuur;
- regionaal centrum van onderwijs en sport;
- woningbouw afgestemd op behoefte (kwantitatief en kwalitatief).

De kern Bladel heeft een regionale functie als het gaat om zorg, werkgelegenheid, middelbaar onderwijs, kunst, cultuur en sport. De bedrijventerreinen zijn gemoderniseerd en goed bereikbaar. Bedrijvigheid die de schaal van de woonkern is ontgroeid, is op deze terreinen geclusterd.

3.1.3 Welstandsnota 2010

De gemeente Bladel heeft haar beleid ten aanzien van welstand en monumenten opgenomen in de Welstandsnota 2004. Deze welstandsnota is in 2010 geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel, onder de naam 'Welstandsnota Bladel'.

De welstandsnota biedt voldoende kader voor de bepaling en toetsing van de beeldkwaliteit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014

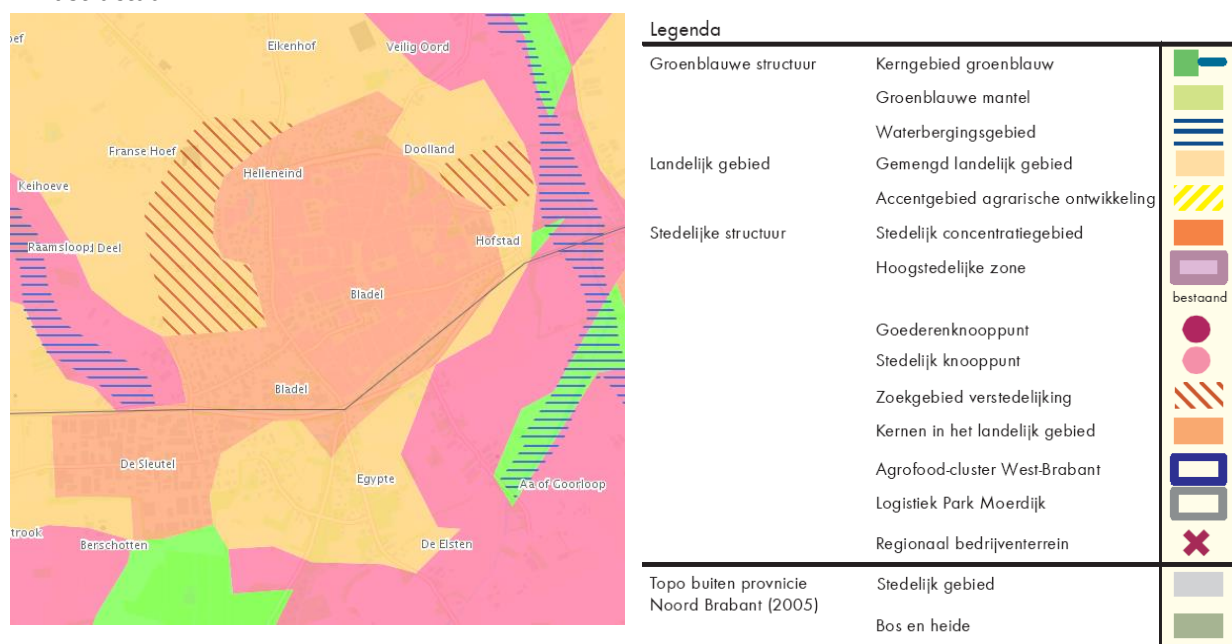
In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. In de partiële herziening 2014 is ook de recente besluitvorming op Rijksniveau betrokken en zijn diverse nieuwe provinciale besluitvormingsdocumenten verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structuurenkaart van de Structuurvisie.

Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de natuurvisie 'Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022'. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. De kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Dit is vertaald in de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogte bestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.



Uitsnede Structuurvisie RO

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Kernen in het landelijk gebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevanter voor deze ruimtelijke onderbouwing. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

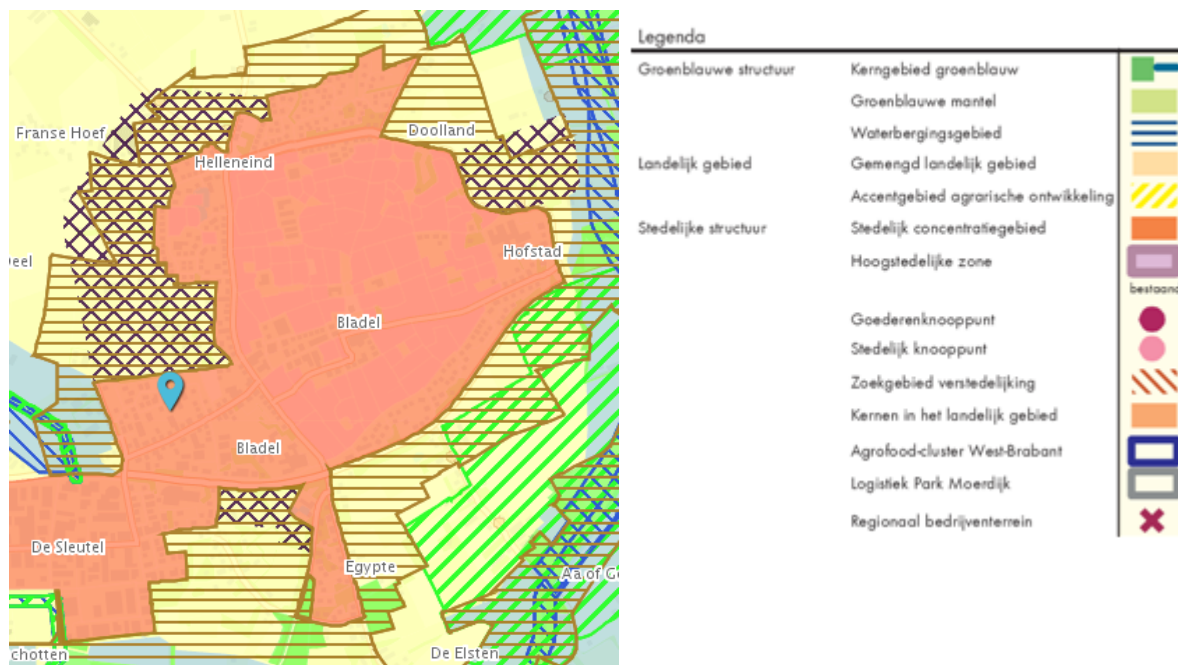
3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart is deze in werking getreden. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan of een 'omgevingsvergunning ten behoeve van bouw' de regels uit de Verordening toepassen. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de Verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.

De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie)

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Ter plaatse van het plangebied zijn de aanduidingen 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen', 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking', 'Bestaand stedelijk gebied' en 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' van toepassing. Met name de laatste twee aanduidingen zijn relevant en worden hierna beschreven.

Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe hier plaats te vinden of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is gedaan om zorgvuldig ruimtegebruik zoveel mogelijk te stimuleren. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voldoet derhalve aan dat streven.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 (artikel 3) van de Verordening zijn de regels opgenomen die altijd en voor heel Brabant gelden. Gemeente moeten deze regels vertalen in hun ruimtelijke besluiten. Het gaat hierbij met name om 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant behouden en bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn in hoofdlijnen bepaald in hoofdstuk 2 van de Verordening. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied vraagt de provincie allereerst te bezien of er mogelijkheden zijn om de ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag te realiseren. Hierbij geldt het toegestane ruimtebeslag zoals bepaald in geldende bestemmingsplannen.

Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik, vraagt de provincie ook om te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik. Hierbij is aangegeven dat de door het rijk vastgesteld ladder voor duurzame verstedelijking, ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering landschap

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is in artikel 3.2 lid 1 en 2 van de Verordening ruimte bepaald dat een ontwikkeling buiten bestaande stedelijk gebied dient bij te dragen aan verbetering van de kwaliteit van het landschap. Het artikel is echter niet van toepassing op het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Landelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

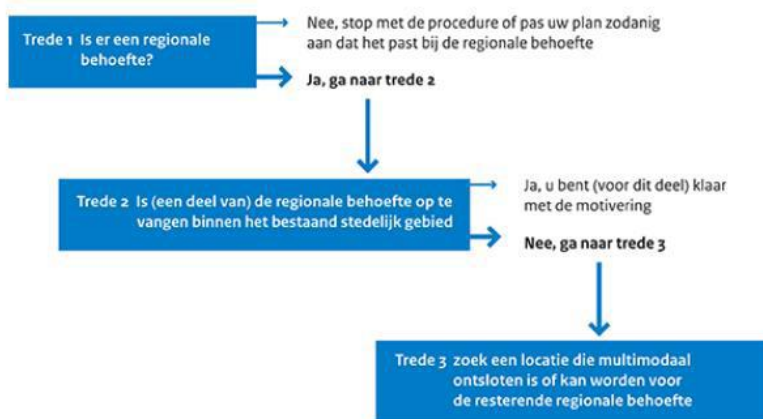
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

De ladder

Versie 2: november 2013



Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekommen, moet worden gezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. Aangezien het hier echter de realisatie van 7 bedrijfsruimten met 7 bedrijfswoningen betreft, is het toetsen van de ontwikkeling aan de ladder van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a: Regionale behoefte

Bij ontwikkelingen die ook voor de regio van invloed vindt regionale afstemming plaats. Op het gebied van de bedrijvenplanning zijn hierover binnen de regio Zuid-Westelijke Kempen afspraken gemaakt, dat hierover regionale afstemming plaats vindt.

Ten behoeve van de prognose en actualisatie van het vraag en aanbod van bedrijventerrein is een prognose opgesteld op het schaalniveau van de vier Brabantse regio's. Vervolgens is een doorvertaling naar de verschillende subregio's vervaardigd. Op basis van deze prognose beslist de regio over verzoeken met betrekking tot wijzigingen in het kader van bedrijventerreinen. Dit is vertaald in een zogenaamd 'verkeerslichtenmodel'.

Voor het onderhavige project is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost-Brabant van 26 november 2014 een verzoek ingediend voor het wijzigen c.q. uitbreiden van twee bedrijventerreinen (Waterlaan in Bergeijk en De Beemd in Bladel) binnen de Kempen ten opzichte van de gemaakte regionale afspraken in het verkeerslichtenmodel. Samen worden de twee bedrijventerreinen - die beide al op 'groen' staan - met 1,4 ha uitgebreid. Het voorstel is in de ambtelijke werkgroep 'Werklocaties' besproken en deze geeft een positief advies, te meer daar de subregio 'De Kempen' reeds bestuurlijk heeft ingestemd met deze ontwikkeling. Onderhavige planontwikkeling heeft betrekking op het bedrijventerrein De Beemd, waar het plangebied ten zuiden van is gelegen. In de vergadering is ingestemd met het voorstel tot aanpassing van het model. Op deze wijze is de regionale behoefte van onderhavige planontwikkeling verzekerd. Het betreffende verzoek tot wijziging van het verkeerslichtenmodel is als bijlage 1 bij dit plan gevoegd.

Naast bedrijfspanden worden ter plaatse ook bedrijfswoningen toegelaten (max.7). In de woningbouwplanning is hiermee al rekening gehouden. Over de woningbouwplanning heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Hierover bestaat dus overeenstemming.

Ad b: Behoeft opvangen binnen bestaand stedelijk gebied

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de voormalige gronden van de gemeentewerf en de achterliggende braakliggende gronden van het bedrijventerrein De Beemd. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de wens van de Ladder Duurzame Verstedelijking om beschikbare gronden binnen het bestaand stedelijk gebied te hergebruiken voor nieuwe ontwikkelingen.

Ad c: Onderbouwing reden ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit onderdeel is derhalve niet ingevuld.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met de Ladder Duurzame Verstedelijking.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk zijn de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld.

4.1 Water

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te voeren.

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen in de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktelichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta

Ten behoeve van de watertoets is het onderzoek 'Waterparagraaf Wonen Werken Eikenbos' te Bladel d.d. 19 mei 2015 met kenmerk 20140510/D01, opgesteld De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

4.1.1 Huidige waterhuishouding

Het plangebied is in gebruik als grasland en heeft een oppervlakte ca. 10.000 m². Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterbeschermingszone. In de omgeving van het plangebied is geen sloot gelegen.

4.1.2 Toekomstige waterhuishouding

Behandeling regenwater (RWA)

Ten gevolge van de toekomstige ontwikkeling vindt er een wijziging in de oppervlakteverdeling plaats. De verdeling van de oppervlaktes zijn weergegeven in de navolgende tabel en bijlage 1 en 2.

Tabel 1.4.1.: Oppervlakteverdeling.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Bouwperceel:		
- Bestaande bebouwing	815	-
- Uitgeefbare grond, onverhard 20%	-	1.574
- Uitgeefbare grond,, verhard 80%	-	6.297
Verharding	1.466	2.010
Onverhard terrein / groen	8.348	748
Totaal	10.629	10.629

Op basis van de voorgenomen planontwikkeling is er een toename in verhard oppervlak van 6.026 m². Voor de toename van het waterbezwaar wordt aangesloten op het gemeentelijk RWA_riool in de Eikenbos, ter hoogte van putnummer 2GR3130.

Voor het afkoppelen van het regenwater op dit rioolsysteem worden door de gemeente kosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De gemeente draagt vervolgens zorg voor realisatie van voldoende bergingscapaciteit, welke worden gerealiseerd bij de ontwikkeling van de nieuwe randweg. Verder blijkt uit het onderzoek dat het plangebied voldoet aan de ontwateringsnorm.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Behandeling vuilwater (DWA)

In de waterparagraaf wordt het totale vuilwaterafvoer berekend op 11.168 liter per dag. Het DWA-stelsel vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het DWA-stelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Bladel te worden uitgevoerd

Conclusie

Om te voldoen aan de watertoets dient dit bestemmingsplan met de waterparagraaf (D01, d.d. 19-05-2015) ter beoordeling voorgelegd te worden aan het waterschap De Dommel voor een positief wateradvies.

4.2 Natuur

Door AGEL adviseurs is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- & faunawet Eikenbos te Bladel' d.d. 24 februari 2015, met kenmerk 20140510-00 / D01. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand van circa 5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Ronde Put". Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang, ligging bebouwd gebied, tussenliggend bedrijventerrein en afstand geen invloed op dit gebied.

Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van ca. 1,2 km ten noordwesten van het plangebied. Door de ontwikkeling zal de EHS niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat-)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat-)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen op basis van de checklist 'inschatting vooronderzoek vleermuizen' onderzocht. De overkappingen in het plangebied bieden geen mogelijke winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen, door het ontbreken van spouwmuur, onderlaten dakpannen en gevelbekleding. Het gedeelte van de bedrijfsloods welke gesloopt zal gaan worden heeft een platdak, geen stootvoegen of andere spleten/ schuilmogelijkheden waar vleermuizen kunnen verblijven. Tevens zijn er gedurende het veldbezoek geen sporen, zoals poepplekken, keutels, vraatresten of bruinverkleuring langs de rand van invliegopeningen en dergelijke waargenomen. Het aantasten van eventuele aanwezige rust- en verblijfplaatsen in gebouwen is met de voorgenomen planontwikkeling dan ook niet aan de orde.

In het plangebied zijn twee rijen met coniferen aanwezig en af en toe een opgeschoten berk. Van holtes, spleten dan wel scheuren is geen sprake. Tevens zijn de berken kleiner dan <10 centimeter in doorsnede. Binnen het plangebied zijn vanwege het ontbreken van voor vleermuizen geschikte holten in bomen/coniferen, geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Met het rooien van de bomen/coniferen zullen geen vast rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten worden aangetast.

Vleermuizen maken vaak jarenlang gebruik van vaste aanvliegroutes, het behoud van groene lijnelementen kan daarom cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. De twee coniferenrijen sluiten niet aan op andere groene lijnelementen in de directe omgeving, tevens staan ze opgesloten tussen bebouwing. In de directe omgeving is echter voldoende alternatief jachtgebied aanwezig, noord-, zuid- en westzijde van het bedrijventerrein. De planontwikkeling zal niet leiden tot de ongeschiktheid van één of meer vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Amfibieën

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Overige soortgroepen

Het plangebied is deels verhard maar grotendeels in gebruik als paardenweide en grasveld, welke sporadisch wordt gemaaid. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

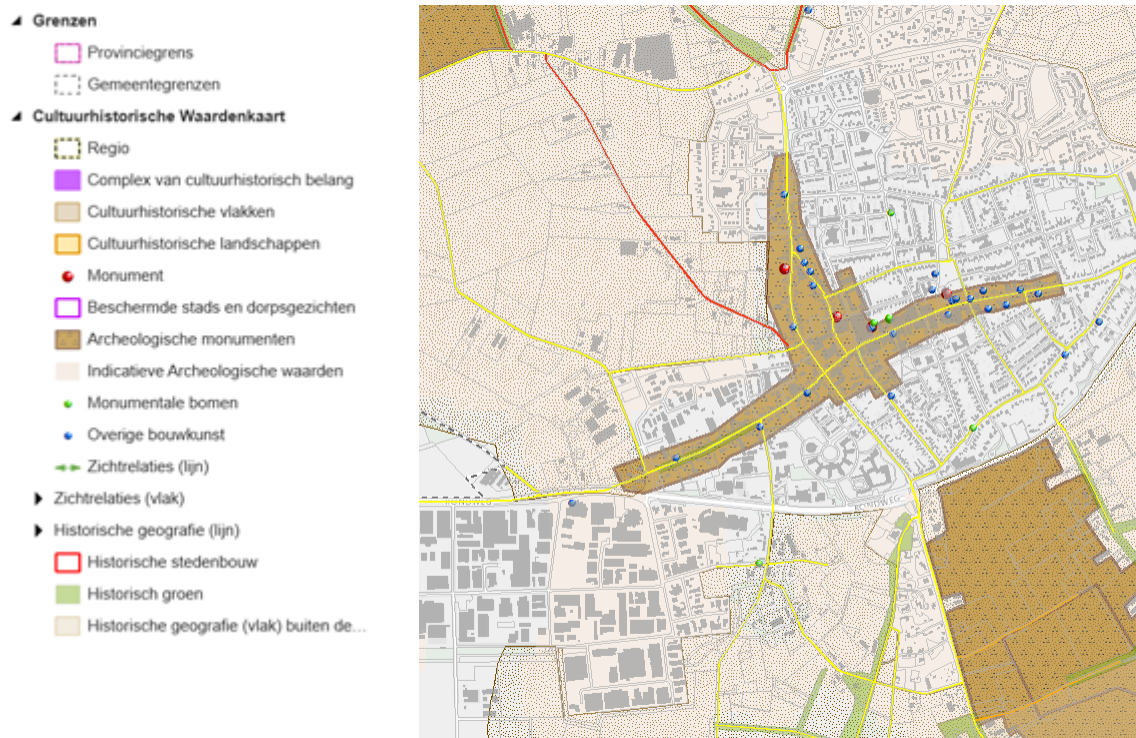
Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het aspect Flora- en Faunawetgeving geen belemmeringen voorzien worden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waardenkaart

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied is gelegen binnen enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

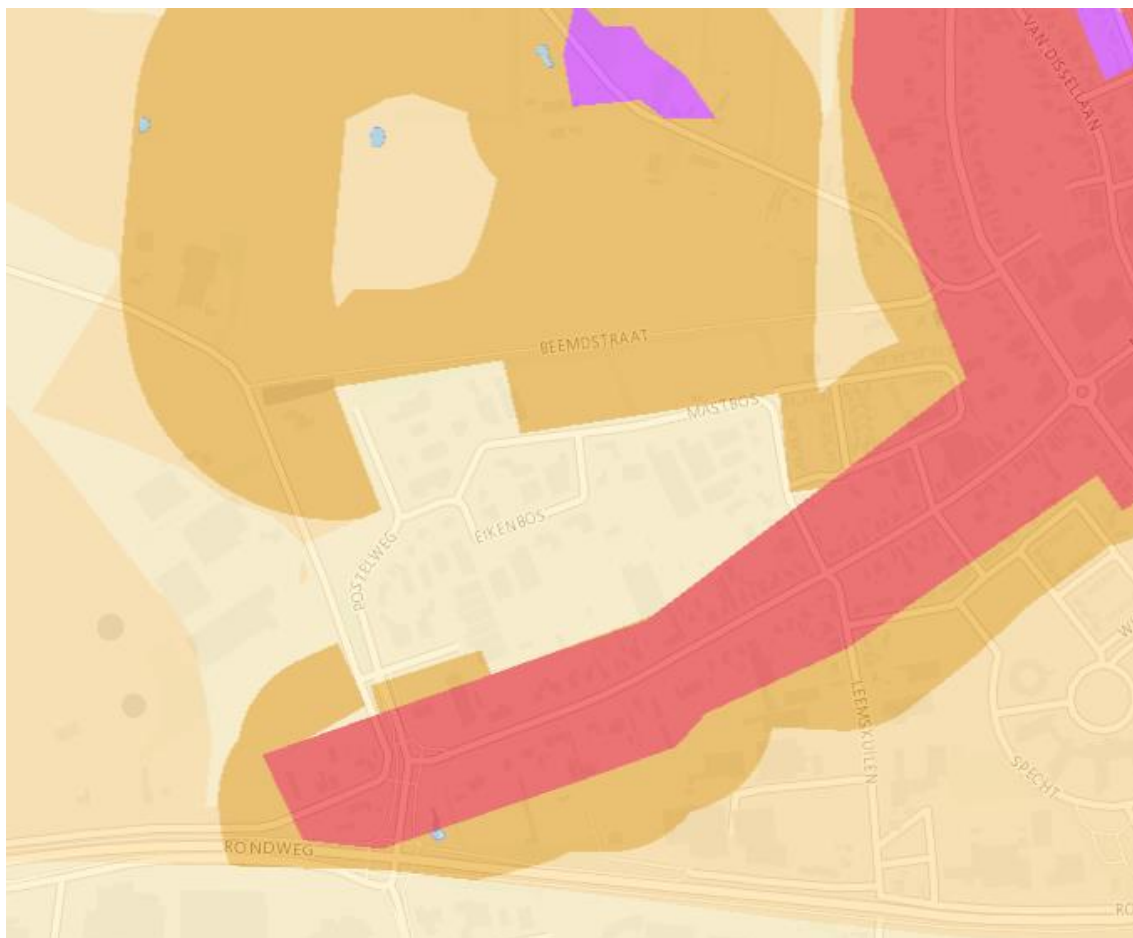
Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles. Binnen het plangebied is slechts de kaartlaag 'regio' van belang: het plangebied is gelegen binnen de regio 'Kempen'.

Overige cultuurhistorische informatie:

Ten zuiden van het plangebied is de lintbebouwing langs de Bleijenhoek aangeduid als gebied van hoge archeologische waarde. Op deze gronden kunnen eventueel de wortels van de huidige dorpen liggen. De begrenzing van deze gebieden is gebaseerd op vroeg 20^e-eeuwse kaarten. In en/of rondom het plangebied zijn verder geen beschermde stadsgezichten of monumenten aanwezig. Voor het plangebied is verder geen indicatieve verwachtingswaarde opgenomen binnen de CHW-kaart van de provincie.

4.3.2 Erfgoedkaart Kempen- en A2 gemeenten

Binnen het archeologisch beleid voor de gemeente Bladel zijn verschillende categorieën van voorschriften opgesteld. Uit de navolgende uitsnede van de erfgoedkaart blijkt dat het plangebied volledig is gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting.



Uitsnede Erfgoedkaart Kempen- en A2 gemeenten

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relikten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.

4.3.3 Gevolgen planontwikkeling voor cultuurhistorische waarde

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied en heeft geen invloed op eventuele zichtrelaties of aanwezige historische geografische lijnen. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

4.4 Bedrijfshinder

4.4.1 Inleiding

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009' geeft richtafstanden voor een tweetal omgevingstypes. Een omschrijving van deze omgevingstypes is hierna gegeven.

Omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied"

Dit is een woonwijk die ingericht is volgens het principe van functiescheiding. De gebruiksbestemming bestaat in hoofdzaak uit een woonbestemming en eventueel aangevuld met wijkgebonden voorzieningen. Aan de buitenranden van het woongebied, bij een overgang naar andere bestemmingen, is sprake van weinig verstoring door verkeer.

Omgevingstype "gemengd gebied"

Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging tussen wonen, winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast worden gebieden die gelegen zijn langs hoofdontsluitingen eveneens aangemerkt als een gemengd gebied. Hierbij is door de verhoogde milieubelasting vanwege de functiemenging en het wegverkeer een verkleining van de richtafstanden met één afstandsstep aanvaardbaar.

In tabel 2.1 zijn de maximale richtafstanden voor beide omgevingstypes vermeld, gebaseerd op de milieucategorie van de milieubelastende activiteit.

Tabel 2.1 richtafstanden in meters per omgevingstype

Milieucategorie	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

4.4.2 Onderzoek

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied. Naast wonen komen diverse andere bedrijfsfuncties voor. Het is daarom geoorloofd om uit te gaan van een gereduceerde richtafstand (gemengd gebied).

Met het plan worden woon- en bedrijfsfuncties mogelijk gemaakt. Het is daarom relevant om het volgende te beschouwen:

- In hoeverre bestaande bedrijven in de omgeving worden beperkt door de nieuwe woonfuncties en of het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen gegarandeerd kan worden;
- In hoeverre is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen als gevolg van de nieuwe bedrijven (onderlinge invloed);
- In hoeverre het woon- en leefklimaat van bestaande woningen wordt aangetast als gevolg van de nieuwe bedrijfsfuncties.

Invloed woningen op bestaande bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Ten noorden, oosten en westen vigeert op basis van het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010' de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming wordt maximaal milieucategorie 2 toegelaten. Voor deze milieucategorie geldt een maximale richtafstand van 10 meter tot gemengd gebied. Aan de zuidzijde van het plangebied vigeert de bestemming 'Gemengde Doeleinden 1' en 'Maatschappelijk en Bedrijfsdoeleinden'. Binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden 1' wordt onder andere horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Voor de bestemming 'Maatschappelijk en Bedrijfsdoeleinden' zijn maatschappelijk en culturele voorzieningen passend. Gesteld kan worden dat maximaal milieucategorie 2 functies mogelijk worden gemaakt in deze bestemmingen.

Bestemming "Bedrijfsdoeleinden"

De gevels van de geprojecteerde woningen zijn vrijwel allemaal gelegen op meer dan 10 meter afstand van de inrichtingsgrens van bedrijven. Alleen de woningen op de kavels I en IV zijn gelegen binnen de richtafstand van bedrijven aan de Eikenbos 16 en 22. Indien niet voldaan kan worden aan de richtafstand op basis van de juridisch-planologische situatie, wordt op grond van stap 3 de VNG-brochure de feitelijke situatie beschouwd. Het bedrijf aan de Eikenbos 16 betreft van Laarhoven Machines. Dit bedrijf verkoopt onderdelen en gereedschappen voor landbouw en industrie. Het bedrijf is daarnaast actief in de verkoop, onderhoud en reparatie van landbouwmachines en hoogwerkers, maar deze activiteiten vinden op deze locatie niet plaats. De verkoop van onderdelen en gereedschappen voor landbouw betekent dat het bedrijf het terrein met name gebruikt voor opslag. Er vinden derhalve geen relevante milieubelastende activiteiten plaats. Het bedrijf behoort tot milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter ten opzichte van gemengd gebied.

Het bedrijf aan de Eikenbos 22 is een internetwinkel, welke speelgoed verkoopt. Omdat er sprake is van opslag en geen detailhandel plaatsvindt, is feitelijk sprake van milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter ten opzichte van gemengd gebied.

Op basis van de feitelijke situatie wordt voldaan aan de gereduceerde richtafstanden. De geprojecteerde woningen zijn bedrijfswoningen, die in zijn algemeenheid prima passend zijn op een bedrijventerrein waar activiteiten in milieucategorie 2 wordt mogelijk gemaakt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Tevens worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Bestemming "Gemengd" en "Maatschappelijk en Bedrijfsdoeleinden"

Ten zuiden van het plangebied, waar deze bestemmingen voorkomen, is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De meest zuidelijk geprojecteerde woningen liggen op circa 5 meter afstand van de perceelsgrens van deze bestemmingen. Omdat op de aangrenzende percelen enkel wonen voorkomt, wordt feitelijk voldaan aan de richtafstanden.

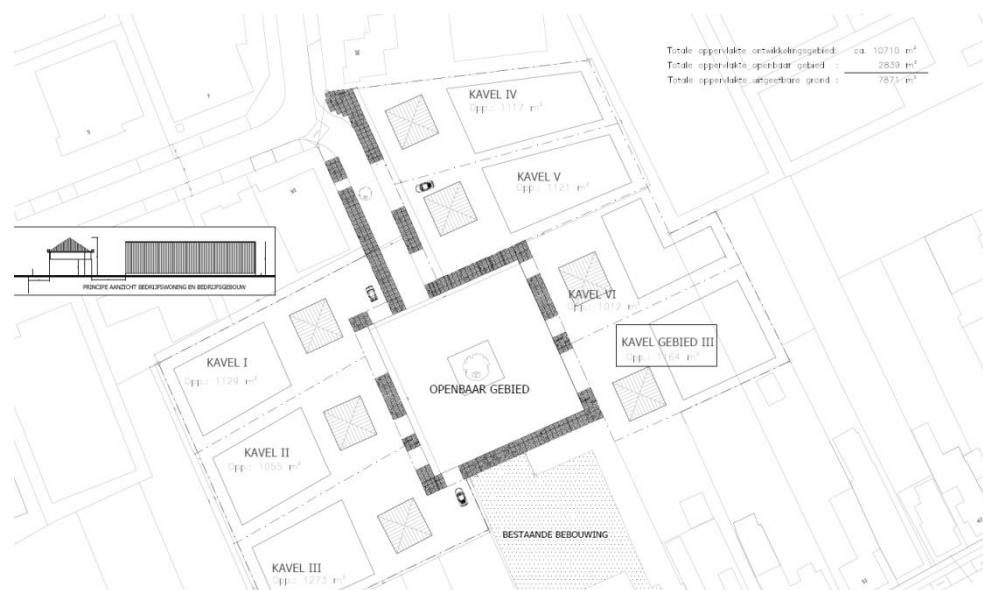
Invloed nieuwe bedrijven op nieuwe woningen

De nieuwe bedrijvigheid wordt gerekend tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt in gemengd gebied ook een richtafstand van 10 meter tot de nieuwe woningen. Voor de bedrijfsactiviteiten heeft geen richtafstand tot de bedrijfswoning op hetzelfde perceel in acht te worden genomen. Dit omdat door functionele, organisatorische en technische binding de bedrijfswoningen onderdeel zijn van de inrichting.

Onderling zal aan de richtafstand van 10 meter niet altijd voldaan worden. Omdat er echter sprake is van de gelijktijdige oplevering van zowel de bedrijven als de woningen is sprake van een grote mate van 'voorzienbaarheid'. Iedereen die in een nieuwe woning gaat wonen, weet dat daar bedrijven aanwezig zijn. Deze menging past bovendien goed in het gebied waardoor de situatie als passend wordt beoordeeld.

Invloed nieuwe bedrijven op bestaande woningen

Binnen het plangebied wordt maximaal milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Aan deze gereduceerde richtafstand wordt grotendeels voldaan. Enkel de inrichtingsgrenzen van het geprojecteerde bedrijf aan de noordzijde van het plangebied (kavel IV) bevinden zich binnen 10 meter van de bestaande bedrijfswoning aan de Eikenbos 20. Omdat op kavel IV de nieuwe bedrijfswoning wordt geprojecteerd op korte afstand van de bedrijfswoning aan de Eikenbos 20, zullen de bedrijfsactiviteiten in werkelijkheid plaatsvinden op grotere afstand dan 10 meter. Bovendien worden op basis van het vigerende bestemmingsplan ook functies toegelaten die tot milieucategorie 2 worden gerekend. Omdat in het algemeen milieucategorie 2 passend is in een dergelijke omgeving van wonen en werken, wordt het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht.



Principe opzet planontwikkeling

4.4.3 Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor de planvorming. Het woon- en leefklimaat van bestaande (bedrijfs-)woningen wordt niet aangetast en omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun functioneren. Tevens kan het woon- en leefklimaat van geprojecteerde (bedrijfs-)woningen als aanvaardbaar worden beschouwd.

4.5 Geurhinder

4.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om eigen geurbeleid op te stellen. De gemeente Bladel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door een eigen geurverordening op te stellen. In de geurverordening is voor bebouwde kom van Bladel een maximale waarde van 1 ouE/m^3 opgenomen.

4.5.2 Onderzoek

Woningen en bedrijven zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie, die is gelegen in de bebouwde kom. In de nabijheid van het plangebied (1.000 meter) komen de volgende veehouderijen voor.

Veehouderijen met dieren met emissiefactor

- Rond Deel 16 te Bladel (19.936 ouE/s);
- Zwartakkers 24 te Bladel (8.459 ouE/s);
- Zwartakkers 26A te Bladel (11.961 ouE/s);
- Raamloop 4 te Bladel (33.225 ouE/s);
- Leemskuilen 16 te Bladel (12.970 ouE/s);
- Leemskuilen 22 te Bladel (138 ouE/s).

De veehouderij aan de Raamloop 4 en Rond Deel 16 hebben een relatief hoge geuremissie van 33.225 ouE/s en 19.936 ouE/s. Gelet op de afstand van deze veehouderijen tot het plangebied, te weten respectievelijk 700 en 300 meter, is in relatie tot de ligging van deze inbreidingslocatie zonder nader onderzoek vast te stellen dat de geurbelasting als gevolg van deze emissie in het plangebied dusdanig is dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

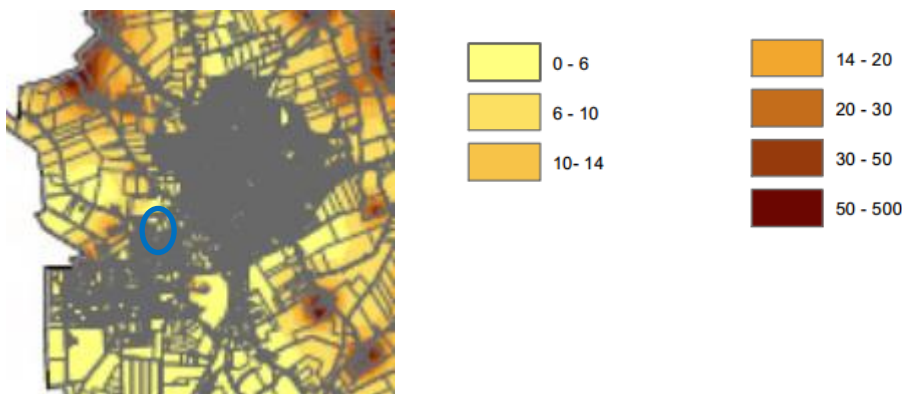
Veehouderijen vaste afstanden

- Rond Deel 7 te Bladel.

De veehouderij aan de Rond Deel 7 is gelegen op ten minste 400 meter van het plangebied. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 100 meter.

De achtergrondbelasting voor 2012 is bepaald in het kader van de Plattelandsnota 2013. Hieruit komt voort dat de achtergrondbelasting gelegen is tussen 0 en 6 ouE/m³. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast geldt dat de omliggende veehouderijen niet beperkt worden door de komst van de woningen. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom. Reeds andere geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderijen zijn bepalend voor de milieuruimte.



Achtergrondbelasting

4.5.3 Conclusie

Woningen en bedrijven zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wgv. Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn de omliggende veehouderijen beschouwd. Voor het plangebied geldt dat een goed leefklimaat gegarandeerd kan worden, omdat de veehouderijen - in relatie tot hun geuremissie - op voldoende afstand gelegen zijn.

Daarnaast geldt dat de omliggende veehouderijen niet beperkt worden door de komst van de woningen en bedrijven. Reeds andere geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderijen zijn bepalend voor de milieuruimte.

Derhalve gelden er vanuit agrarische geurhinder geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Wonen Werken Eikenbos te Bladel', d.d. 3 maart 2015, met kenmerk 20140510/D01. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van een viertal bestaande wegen en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor het plangebied. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de Wet geluidhinder geen beperkingen geeft aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Voor de bedrijfswoningen binnen het plangebied is geen sprake van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB voor elk van de gezoneerde wegen.

Uit de reconstructietoets blijkt dat er wel sprake is van een toename van meer dan 2 dB en dat daarmee sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. De toename geeft echter ter plaatse van de bestaande woningen aan het Eikenbos geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is de geluidbelasting ter plaatse van de ontwikkeling vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Hierbij is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.6.1 Conclusie

De geluidbelastingen als gevolg van het wegverkeerslawaaï geven geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder geeft geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

In de overige gevallen kan een project doorgang vinden indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- het project, al dan niet in combinatie met de met het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, ofwel dat:
- de luchtkwaliteit door het project, al dan niet in combinatie met de met het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat:
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het project, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert, ofwel dat:
- er geen grenswaarden worden overschreden.

Voor kleine ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Voor het gebruik van deze tool is het van belang inzicht te hebben in het aantal extra voertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling.

Er zijn geen specifieke cijfers bekend voor de betreffende functies. We gaan derhalve uit van vergelijkbare functies. Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersgeneratie voor het onderhavige project bepaald. Het project betreft de realisatie van 7 bedrijfswoningen en 7 bedrijfspanden (maximaal circa 500m²).

De verkeersgeneratie voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf bedraagt voor een locatie binnen de bebouwde kom (niet zijnde centrum of schil centrum) minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen (inclusief bezoekers) per 100 m². Uitgaande van een grootte van 500 m² per bedrijfsvestiging bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 3,9 x 5 x 7 bedrijven = 136,5 verkeersbewegingen per dag.

De verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning bedraagt minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per dag per woning. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van 7,8 x 7 woningen = 54,6 verkeersbewegingen per dag.

Hiermee komt het totaal aantal verkeersbewegingen op minimaal 191 verkeersbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		191
Aandeel vrachtverkeer		30,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,93
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Screendump NIBM-tool

De toename van het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van het plan, bedraagt maximaal 191 bewegingen (worst-case inschatting). Na het invoeren van de verkeersgegevens blijkt uit de NIBM-tool dat de ontwikkeling de NIBM-grens niet overschrijdt.

4.8 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Eikenbos te Bladel', d.d. 4 juni 2015, met kenmerk 20140510/D01. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

- Ter plaatse van de voormalige gemeentewerf zijn een vijftal deellocaties onderzocht waar geen noemenswaardige bodemverontreiniging is aangetoond, dit betreffen de:
 - A : Chemische bestrijdingsmiddelen en chemisch afvaldepot;
 - B : Houtopslag;
 - C : Grof vuil opslag;
 - E : Overig terrein gemeentewerf.
- Ter plaatse van deellocatie D van de voormalige gemeentewerf, de zoutopslag, is een matig verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond in het grondwater. Gezien de regionale ligging van de locatie betreft dit waarschijnlijk een verhoogde achtergrondwaarde. In overleg met het bevoegd gezag dient bepaald te worden of dit in deze situatie als zodanig kan worden beschouwd. Thans wordt nader onderzoek niet zinvol geacht;
- De onverdachte percelen (deellocatie F) zijn niet verontreinigd met één van de parameters uit het standaard pakket;
- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen redelijkerwijs geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie;
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

Aanbevelingen en opmerkingen

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is plaatselijk in geringe mate grof vuil inclusief een aantal asbestverdachte golfplaten op het maaiveld aanwezig. Bij verdere ontwikkeling van de locatie dient dit op vakkundige wijze verwijderd te worden. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen.

De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren. Voor nieuwe situaties geldt een PR-contour van 10^{-6} . De PR-contour geldt als een grenswaarde en mag niet overschreden worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale as het aantal doden logaritmisch is weergegeven.

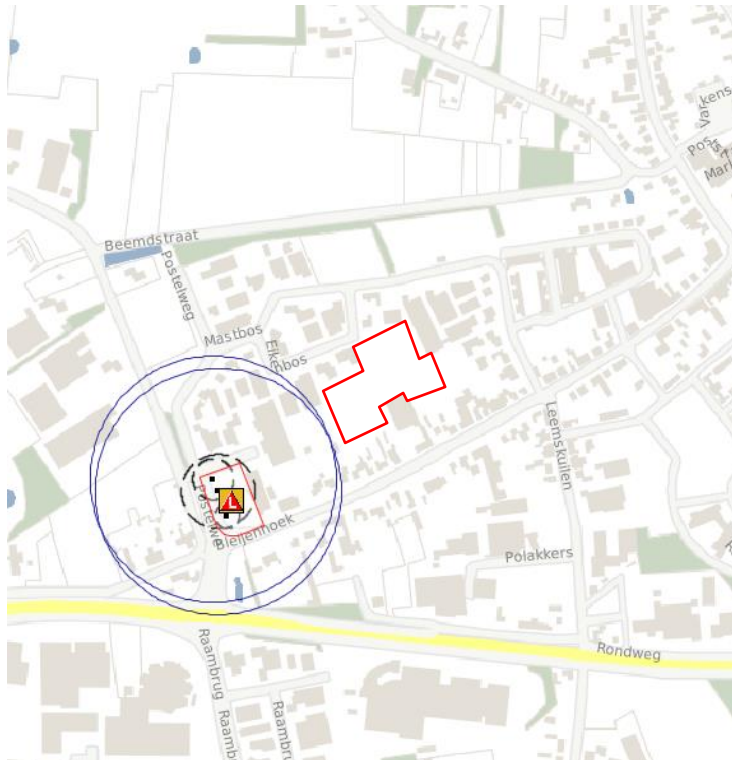
In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Voor bedrijven is de regelgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor het vervoer in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

4.9.2 Onderzoek

Met het plan worden bedrijfswoningen en bedrijven mogelijk gemaakt. Dit zijn beperkt kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Bevi.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één risicobron. Het gaat om het LPG-tankstation aan de Bleijenhoek 79. Het tankstation kent een vergunde jaardoorzet LPG van 999 m³. Dit betekent dat de PR 10^{-6} contour, gemeten vanaf het vulpunt, 45 meter bedraagt. Deze contour reikt niet tot het plangebied, waardoor de haalbaarheid van de ontwikkeling niet in het geding is.



Plangebied en contouren LPG-tankstation (bron: Provinciale risicokaart)

Het invloedsgebied van LPG-tankstations bedraagt 150 meter. Dit invloedsgebied reikt niet tot het plangebied, zoals weergegeven op bovenstaande afbeelding (blauwe lijn). Nader onderzoek of een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet benodigd.

4.9.3 Conclusie

Vanuit externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.10 Veiligheid

Tijdens een informeel gesprek met de Veiligheidsregio is gesproken over de onderhavige ontwikkeling. Uit het oogpunt van veiligheid zijn verschillende aspecten waarmee binnen de ontwikkeling rekening moet worden gehouden. Binnen de bedrijfsbestemming zijn in het voorliggend bestemmingsplan specifieke milieucategorieën van bedrijven opgenomen, waarmee conflict situaties vanuit het oogpunt van 'gevaar' naar de omgeving wordt voorkomen. Binnen het plangebied dienen voor brandgevaarlijke situaties voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Ten behoeve van de toegankelijk en ontsluiting van het terrein ten behoeve van de hulpdiensten dient bij de detaillering van de infrastructuur rekening te worden gehouden met voldoende ruime draaicirkels en ruimte voor het stallen van de betreffende voertuigen.

Tijdens het gesprek met de Veiligheidsregio is naar voren gekomen dat het gebied naast de ontsluiting via het Eikenbos een tweede ontsluiting dient te hebben voor brandweer/hulpdiensten. Voor deze tweede ontsluiting kan gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande ontsluiting van de voormalige gemeentewerf, die direct naar het pand van de Bleijenhoek 57 is gelegen.

Ontsluiting en ontluchting

Eén toegang voor auto's (Eikenbos) en één toegang voor fietsers (Bleijenhoek) is vanuit het oogpunt inbraakgevoeligheid en vluchtmogelijkheden voor kwaadwillenden als 'veilig' aan te duiden. De toegang voor fietsers naar de Bleijenhoek dient hiertoe wel voldoende afgesloten te zijn voor auto's. Hierbij wordt gedacht aan een verwijderbaar paaltje. De hulpdiensten dienen immers de mogelijkheid te hebben om het betreffende paaltje te kunnen verwijderen.

Vanuit het oogpunt van veiligheid en inbraakgevoeligheid is het realiseren van achterpaden niet gewenst.

Veilige inrichting van de openbare ruimte en de bouwwerken op grond van de certificeringsregeling Veilig Wonen

De inrichting van het gebied met bedrijfswoningen en hallen moet dusdanig zijn dat vanuit de woningen zicht is op de verkeersruimte, zicht op elkaars woning, zicht op de openbare parkeerplaatsen en zicht op de verkeersbewegingen.

Verder dient de openbare verlichting voor het verkeer, maar ook voor goede, gelijkmatigheid van verlichting (geen donkere vlekken) en (gezicht)herkenning te worden opgericht.

4.11 Technische infrastructuur

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden, staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling plan-merplichtig, project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig is, zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

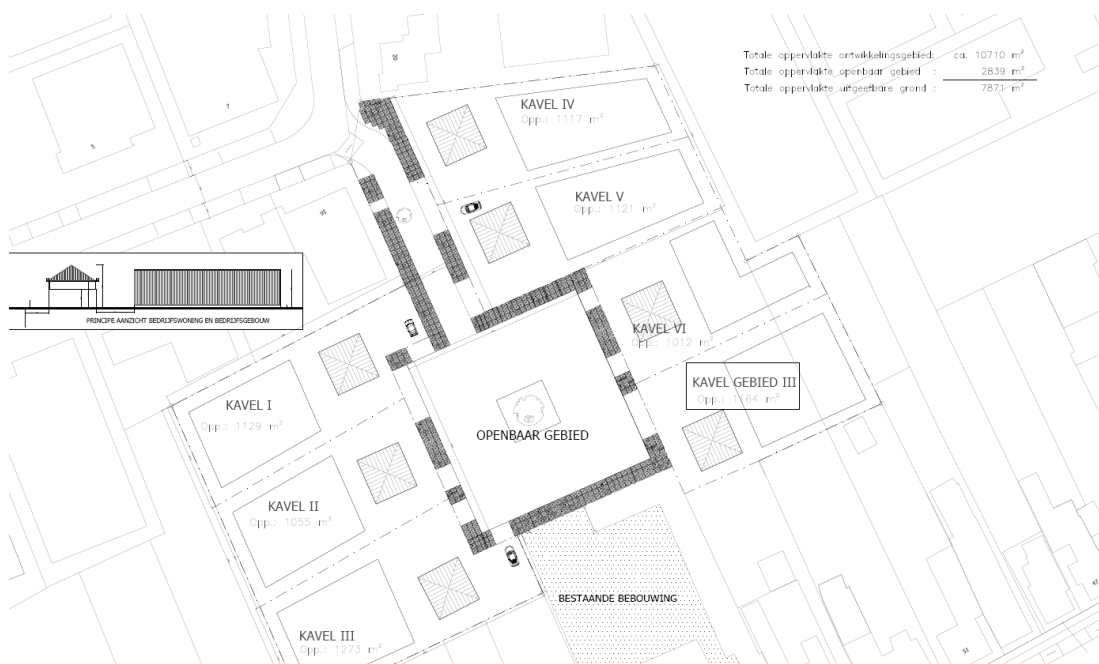
Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor voorliggend initiatief is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 PLANBESCHRIJVING

Er bestaan goede ruimtelijke motieven om het gebied gelegen tussen het bestaande kleinschalige bedrijventerrein De Beemd en het pand van de gemeentewerf (voormalig sigarenfabriek) een bedrijfsbestemming te geven, waarin kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid is toegestaan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010' hiermee al rekening gehouden en heeft voor een groot gedeelte van het nieuwe beoogde plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee heeft de raad al op inhoudelijke gronden aangegeven dat transformatie van dit gebied naar lichte bedrijvigheid tot de mogelijkheden behoort.

De planontwikkeling bestaat uit het realiseren van een 7-tal bedrijfsruimten met bedrijfswoningen, deels gelegen op het terrein van de voormalige gemeentewerf en deels gelegen op het braakliggende terrein tussen bedrijfspercelen van het bedrijventerrein 'De Beemd'. De daadwerkelijke verdeling van de percelen is nog niet bekend. De grootte van de percelen zal naar verwachting variëren tussen 1.000 m² en 1.300 m². De bouwhoogte van de bedrijfspanden bedraagt ten hoogste 8 meter.



Principe opzet planontwikkeling

De ontsluiting zal plaatsvinden via de Eikenbos. Tevens zal de verkeersverbinding tussen het plangebied en de Bleijenhoek (voormalige entree gemeentewerf) in stand worden gehouden voor het fietsverkeer en als ontsluitingsroute bij eventuele calamiteiten. Ten aanzien van de bereikbaarheid en de ligging van bluswatervoorzieningen zal in het kader van het vooroverleg met de brandweer contact worden opgenomen.

Het parkeren voor bewoners, eigenaren en bezoekers dient volledig op het eigen terrein plaats te vinden. Hiertoe dient voldoende ruimte op het bedrijfsperceel te worden gereserveerd.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Bladel. De systematiek van de regels sluit aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het Handboek Digitale bestemmingsplannen Kempengemeenten. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en ontheffingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

6.4 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Bedrijf

Het gebruik van de bestemming 'Bedrijf' richt zich op bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. De bouwmogelijkheden voor de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijgebouwen zijn in de bouwregels opgenomen middels een maximale goot- en bouwhoogte en oppervlakte. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied' is een afwijking van de maximale bouwhoogte mogelijk.

Van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' kan worden afgeweken voor bedrijven die hierin niet zijn opgenomen of voor bedrijvigheid die niet voorkomt in categorie 2. Deze bedrijvigheid moet naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met milieucategorie 2. Voor categorie 3.1 bedrijven kan worden afgeweken van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', mits de vestiging van het bedrijf niet bezwaarlijk voor de omgeving.

Artikel 4: Verkeer

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan. Aanvullend biedt de bestemming ruimte voor het realiseren van parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan met uitzondering van nutsgebouwen. Verder zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Bladel derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8 PROCEDURE

8.1 Overleg met de omgeving

Op 22 juli 2015 werd een informatieronde met de omgeving gehouden in de vorm van een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis van Bladel. Het gemeentebestuur heeft mede namens de ontwikkelaar enkele tientallen omwonenden per brief voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Een vijftal omwonenden heeft van deze uitnodiging gebruik gemaakt om zich te laten informeren omtrent het voorontwerp plan. Vertegenwoordigers van gemeente en ontwikkelaar gaven informatie op de kernpunten van het plan, te weten: de maximaal toegelaten bedrijfscategorieën, de bebouwingshoogte en de minimale / maximale kavelgrootte. Ook ging de aandacht uit naar de mogelijke planschade en de verdere procedure. Aangegeven werd dat het plan nu klaar gemaakt zal worden voor de formele tervisielegging die naar verwachting medio augustus 2015 van start zal gaan.

8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Werken en wonen Eikenbos Bladel' heeft van 3 september tot en met 14 oktober 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- a) Verwijderen aanduiding op verbeelding "wetgevingszone-afwijkingsgebied"
- b) Schrappen art. 3.3. sub c. van de regels.
- c) Wijzigen tekst op pagina 35 (laatste alinea boven tekening principe opzet planontwikkeling) "De bouwhoogte van de bedrijfspanden bedraagt 10 meter" wijzigen in "De bouwhoogte van de bedrijfspanden bedraagt ten hoogste B meter".

De specifieke inhoud van de zienswijze en de beoordeling van de zienswijze door de gemeente Bladel, is opgenomen in de Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Werken en Wonen Eikenbos Bladel', welke als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

BIJLAGE 1

AANPASSING VERKEERSLICHTENMODEL BEDRIJVENTERREIN DE KEMPEN

Aanpassing verkeerslichtenmodel bedrijventerreinen De Kempen

Inleiding

In de regio Zuid-Oost-Brabant hebben we met het verkeerslichtenmodel afspraken gemaakt over de planning van de uitbreiding van bedrijventerreinen in onze regio. Met deze notitie vragen we akkoord in de regio om voor De Kempen binnen de gemeentes Bergeijk en Bladel een aanpassing te doen in dit model.

Afspraken regio Zuid-Oost-Brabant

Voor de subregio De Kempen zijn de volgende afspraken gemaakt (uit 'Regionale programmering bedrijventerreinen, juni 2013'):

Gemeente	Locatie / kleur	OPP (netto ha.)	Direct uitgeefbaar in ha.
Bergeijk	De Rijt	3,9	0,6
Bergeijk	Leemskuilen	11,5	1
Bergeijk	Waterlaat	2,5	0
Bergeijk	Waterlaat IV-b	5	0
Bladel	De Beemd	1,3	0,47
Bladel	Hapert-Noord	4,5	0
Bladel	Kempisch Bedrijven Park	45,9	41,6
Eersel	Duizel	0,6	0
Eersel	Meerheide III A	6,9	4,2
Eersel	Meerheide III B	3,6	0
Eersel	Becx	3	0
Eersel	KLG	6	0
Reusel-De Mierden	Kleine Hoeven I	11,3	0
Reusel-De Mierden	Kleine Hoeven II	8,7	0

Uitvoeringsprogramma de Kempen

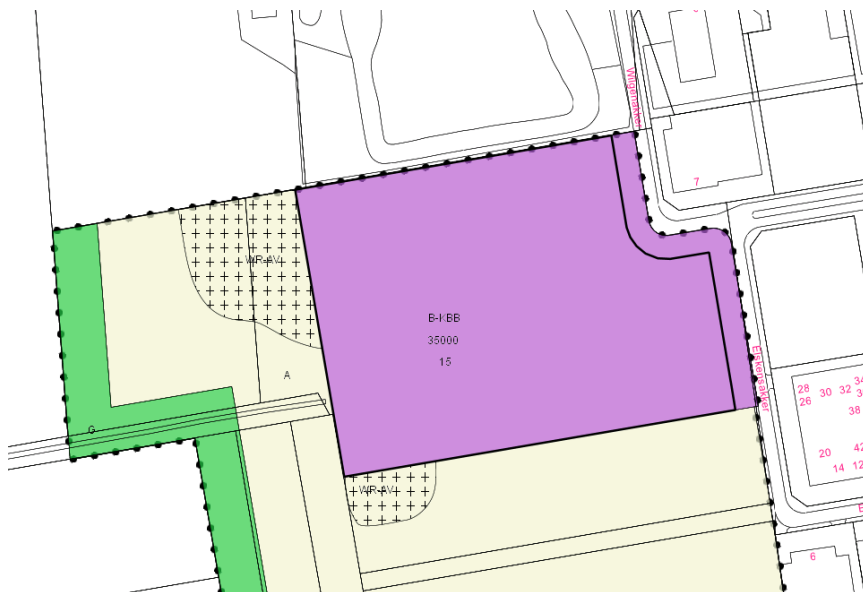
Voor de Kempen is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit document wordt binnenkort door de colleges behandeld. Een onderdeel hiervan is de flexibele voorraad. Als in een gemeente de voorraad aan uitgeefbare kavels onder een bepaald niveau daalt, kan deze gemeente een nieuw plan opstellen. Voor Bergeijk en Bladel is dit het geval.

Voorstel

1. Bergeijk.

In Bergeijk ligt op bedrijventerrein Waterlaat VI een terrein van 3,5 ha dat bestemd is voor de verhuizing van het bedrijf Kranenbouw. Dit terrein heeft de bestemming 'kranenbouwbedrijf'; zie onderstaande figuur. Het voorstel is om voor dit terrein de bestemming te wijzigen naar een reguliere bedrijfsbestemming voor kavels tussen 1.000 en 5.000 m², conform de in het bestemmingsplan Waterlaat VI opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is dat het wijzigingsplan regionaal moet zijn afgestemd als bedoeld in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant.

Netto gaat het om 3,15 ha. uitgeefbaar terrein. Voor het verkeerslichtenmodel betekent dit dat het plan Waterlaat, dat nu op groen staat, wordt uitgebreid van 2,5 naar 3,15 ha.



Achtergrond

Voor de verhuizing van het bedrijf Diffutherm uit Bergeijk is een aantal jaren geleden een plan opgesteld. Volgens dit plan verhuist Diffutherm naar het Kempisch Bedrijven Park (gemeente Bladel) en krijgt het naastgelegen bedrijf Kranenbouw een nieuwe locatie op bedrijventerrein Waterlaat VI. De achterblijvende locaties worden herverkaveld en – met een lagere maximale milieucategorie – opnieuw uitgegeven. In Bergeijk zijn voor zowel de ‘oude’ locaties van Diffutherm en Kranenbouw als de ‘nieuwe’ locatie van Kranenbouw bestemmingsplannen vastgesteld.

De verhuizing van Diffutherm is inmiddels bijna afgerond. De verhuizing van Kranenbouw naar de nieuwe kavel op Waterlaat VI gaat echter niet door. Het voornemen is nu om het terrein op Waterlaat VI om te vormen naar kleinere kavels.

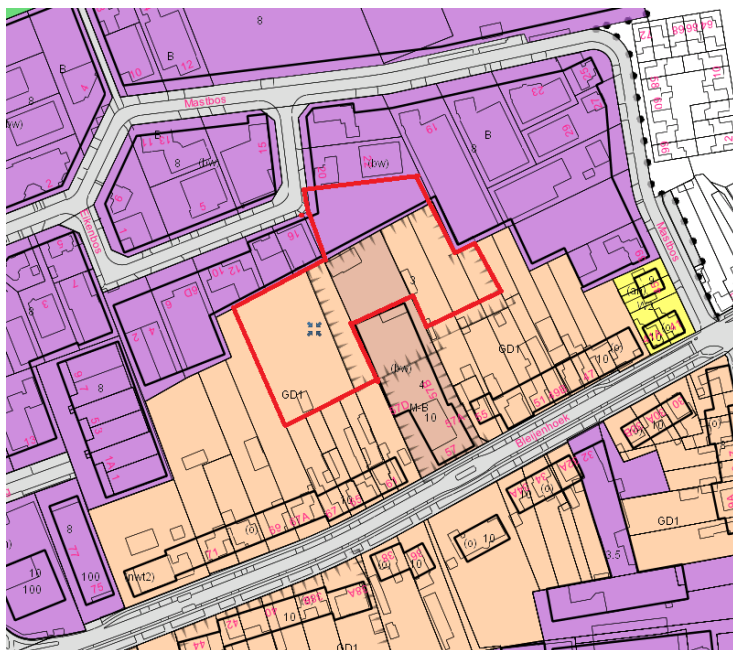
Toelichting

Het bedoelde terrein heeft op dit moment een bedrijfsbestemming voor een bedrijf van maximaal 35.000 m², echter met een beperkte bestemming Kranenbouwbedrijf. Voor de omzetting van deze bestemming zal Bergeijk de 2,5 ha inzetten, die zij volgens het verkeerslichtenmodel nog mag ontwikkelen voor 2020. Het netto-uitgeefbaar oppervlak zal na de bestemmingswijziging maximaal circa 3,15 ha. bedragen (90% bruto oppervlak). Aan een verkavelingsplan wordt op dit moment gewerkt. Het totale uitgeefbare oppervlak is in elk geval groter dan 2,5 ha, vandaar dat we deze wijziging formeel voorleggen aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

De ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat bij plannen altijd eerst gekeken moet worden naar bestaande locaties. In dit geval wordt hieraan voldaan. Bovendien wordt met de bestemmingswijziging vestiging van een groot bedrijf gesaneerd. Het is niet efficiënt om de bestemming van slechts 2,5 ha te wijzigen (en de overige 0,6 ha de bestemming Kranenbouw te handhaven).

2. Bladel

In Bladel ligt op bedrijventerrein De Beemd een terrein van 0,8 ha. tussen de oude gemeentewerf aan de Bleijenhoek en het bestaande bedrijventerrein De Beemd. Dit terrein heeft de bestemming ‘gemengde doeleinden’ met een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfsbestemming. Het voorstel is om voor dit terrein de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming voor woonwerkkavels tussen 1.000 en maximaal 2.000 m². Netto gaat het om 0,8 hectare uitgeefbaar terrein, verdeeld over 7 bedrijfskavels.



In het verkeerslichtenmodel stond voor bedrijventerrein De Beemd 1,3 ha uitgeefbaar terrein op groen. Met de voorgenomen bestemmingswijziging wordt 0,4 ha. extra uitgeefbaar gemaakt. Dit past ruim binnen de flexibele voorraadnorm van de gemeente Bladel. De extra 0,4 ha. wordt ingezet voor nieuwe woon-werkkavels van circa 1.000 m², waarin op dit moment geen aanbod is. Het plan wordt pas in ontwikkeling gebracht nadat de ontwikkelaar heeft aangetoond dat er voldoende interesse is in deze kavels.

Nieuw verkeerslichtenmodel De Kempen:

Gemeente	Locatie / kleur	OPP. (netto ha.)	Wijziging 2014	Direct uitgeefbaar in ha.
Bergeijk	De Rijt	3,9	-	0,6
Bergeijk	Leemskuilen	11,5	-	1
Bergeijk	Waterlaet	2,5	+0,65	3,15
Bergeijk	Waterlaet IV-b	5	-	5
Bladel	De Beemd	1,3	+0,4	1,7
Bladel	Hapert-Noord	4,5	-	0
Bladel	Kempisch Bedrijven Park	45,9	-	41,6
Eersel	Duizel	0,6	-	0
Eersel	Meerheide III A	6,9	-	4,2
Eersel	Meerheide III B	3,6	-	0
Eersel	Becx	3	-	0
Eersel	KLG	6	-	0
Reusel-De Mierden	Kleine Hoeven I	11,3	-	11,3
Reusel-De Mierden	Kleine Hoeven II	8,7	-	0

Het Regionaal Overleg wordt voorgesteld met dit bijgestelde verkeerslichtenmodel in te stemmen.