

Bestemmingsplan

Villa Bleijenburgh Bladel

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Villa Bleijenburgh Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:
23 maart 2017

Projectgegevens:
TOE03-SCV002-01A
REG03-SCV002-01A
TEK03-SCV002-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.BPB1049Bleyenburgh-VAST

Vastgesteld:
23 maart 2017

Inhoud

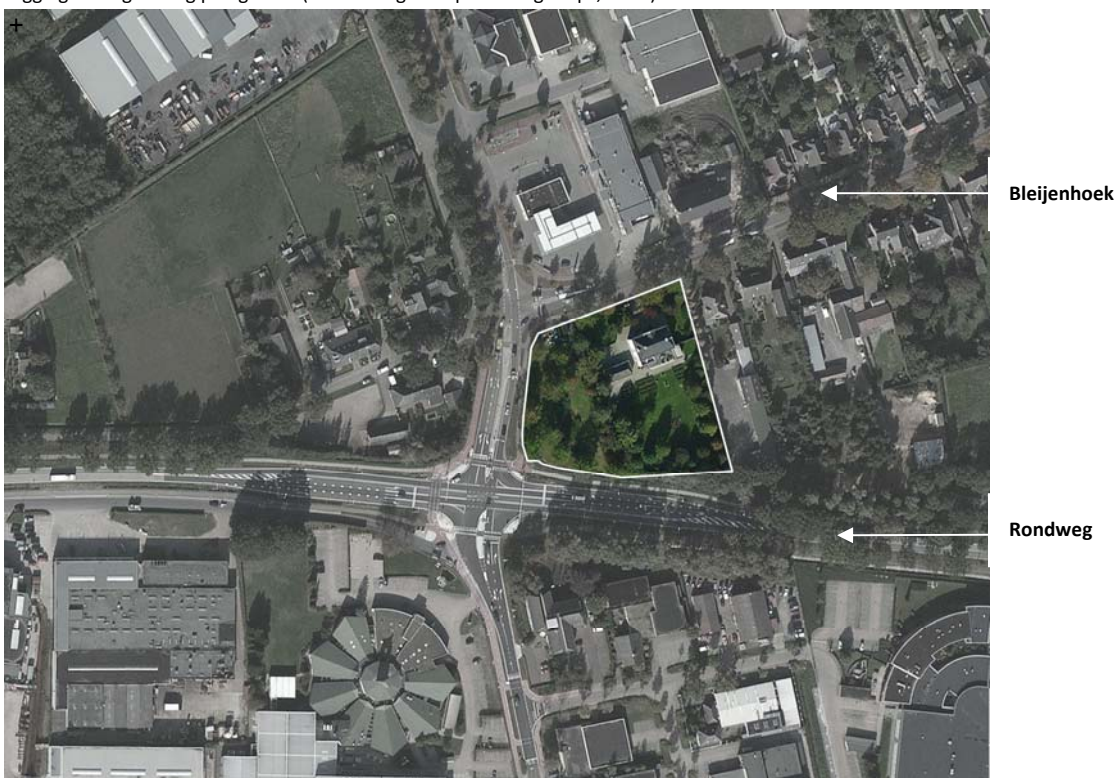
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	9
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.5	Conclusie	19
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Archeologie	21
5.3	Water	23
5.4	Geluid	25
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Externe veiligheid	27
5.7	Flora en fauna	29
5.8	Stikstofdepositie	30
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	31
5.10	Kabels en leidingen	32
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	De bestemmingen	35
7.1	Het juridische plan	35
7.2	Beschrijving van de bestemming	35

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek Bleijenhoeck 50, IDDS bv, 26 februari 2010
- 2 Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoeken Bleijenhoeck 17 en 50 te Bladel, Econsultancy, 19 augustus 2016
- 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bleijenhoeck 50 te Bladel, Econsultancy, 16 augustus 2016
- 4 Nieuwbouw Bleijenhoeck, toetsing Externe Veiligheid, Antea, 2 juni 2015
- 5 Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. 24 september 2016
- 6 Quicksan flora- en fauna Bleijenhoeck 50 te Bladel, Econsultancy, 24 mei 2016
- 7 Stikstofdepositie onderzoek Bleijenhoeck 50 te Bladel, Econsultancy, 31 augustus 2016



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps en Bing Maps, 2016)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bleijenburgh BV te Bladel, heeft het voornemen tot realisatie van een woningcomplex met voorzieningengebouw en kantoor aan de Bleijenhoek 50 te Bladel en op het naastgelegen perceel aan de kruising met de Rondweg.

De voorzieningen en het kantoor bij het woningcomplex zijn gesitueerd in de bestaande villa aan de Bleijenhoek. Middels laagbouw zal dit worden verbonden met een nieuw complex met kantoorruimte op de begane grond en daarboven appartementen op de hoek van Bleijenhoek, Postelweg en Rondweg. De hoogte van dit gebouw zal drie bouwlaagen bedragen, waarmee het een element wordt dat de westelijke dorpsentree van Bladel meer gezicht gaat geven. De woningen zullen levensloopbestendig zijn en zullen voldoen aan de eisen van Woonkeur.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld waarin de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en waarin een juridisch-planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het plangebied te komen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bladel op de hoek van de Bleijenhoek, Postelweg en Rondweg.

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie G, nummers 5878, 3273, 560 en 2321.

Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kantoorpand Schippers' (NL.IMRO.1728.BPB1010Schippers-VAST). Dit bestemmingsplan is op 22 maart 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Gemengd', 'Kantoor', 'Bedrijf - nutsvoorziening', 'Groen' en 'Verkeer'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kantoorpand Schippers' met begrenzing plangebied (Bron: Ruimtelijke Plannen)

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7, tenslotte, wordt nader ingegaan op juridische aspecten.



Bestaande situatie Bleijenhoeck 50



Groen aan westzijde plangebied



Bestaande tuin met afschermende muur aan oost- en zuidzijde



Aan de zuidzijde van de Rondweg is de bebouwing van bedrijventerrein De Sleutel vol in beeld, terwijl aan de noordzijde de westentree bepaald wordt door groen, waar het dorp achter verstopt ligt.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied markeert de westelijke entree van de kern Bladel. Het ligt op de hoek van de Rondweg, de Postelweg en de Bleijenhoek.

In oostwestrichting ligt het plangebied op de overgang van bebouwing van de kern Bladel naar het landelijk gebied. In noord-zuidrichting ligt het gebied ingeklemd tussen twee bedrijventerreinen: Mastbos in het noorden en De Sleutel in het zuiden.

De Bleijenhoek vormt één van de oudere toegangswegen van Bladel waarlangs in de loop van de tijd bebouwing is gerealiseerd. De bebouwing langs deze straat betreft in het westelijk deel voornamelijk vrijstaande panden, in gebruik als woning of bedrijfsruimte. In oostelijke richting leidt de Bleijenhoek naar het dorpscentrum. Hier intensificeert de bebouwing enigermate, maar wordt het beeld nog steeds vooral bepaald door individuele bebouwing die losstaat van elkaar.

De bedrijventerreinen Mastbos en De Sleutel worden gekenmerkt door grote bedrijfsgebouwen.

In de ruimtelijke opbouw langs de Rondweg is de situering van het bedrijventerrein De Sleutel tamelijk misleidend.

In het algemeen manifesteert de bebouwing van het bedrijventerrein zich duidelijker aan deze weg, dan de bebouwing van het dorp. Zeker ter plaatse van het plangebied (de westelijke entree tot het dorp) is dit het geval. De bebouwing aan de dorpszijde ligt vooral met de achterzijde naar de Rondweg en wordt door groen aan het oog onttrokken, terwijl de bebouwing van De Sleutel vol in beeld is.

Rijdend over de Rondweg, ontstaat het idee dat je in Bladel bent als je ter hoogte van het bedrijventerrein bent.

Om die reden is reeds met de totstandkoming van het Dorpenplan (vastgesteld in 2004) ingezet op versterking van de westelijke dorpsentree met bebouwing die gezicht maakt. In de Structuurvisie Leemskuilen (vastgesteld op 14 september 2006) is aangegeven dat deze bebouwing best markant mag zijn, om tegenwicht te bieden aan de grootschalige bedrijfsbebouwing van De Sleutel.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de Bleijenhoek, een oud bebouwingslint dat, zeker ter plaatse van het plangebied, gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan functies. De bestaande bebouwing in het plangebied heeft een functie als woonhuis en kantoor. Rond het plangebied heeft de bebouwing een gemengde bestemming of bedrijfsbestemming.

De wegen rond het plangebied hebben allemaal een ontsluitingsfunctie:

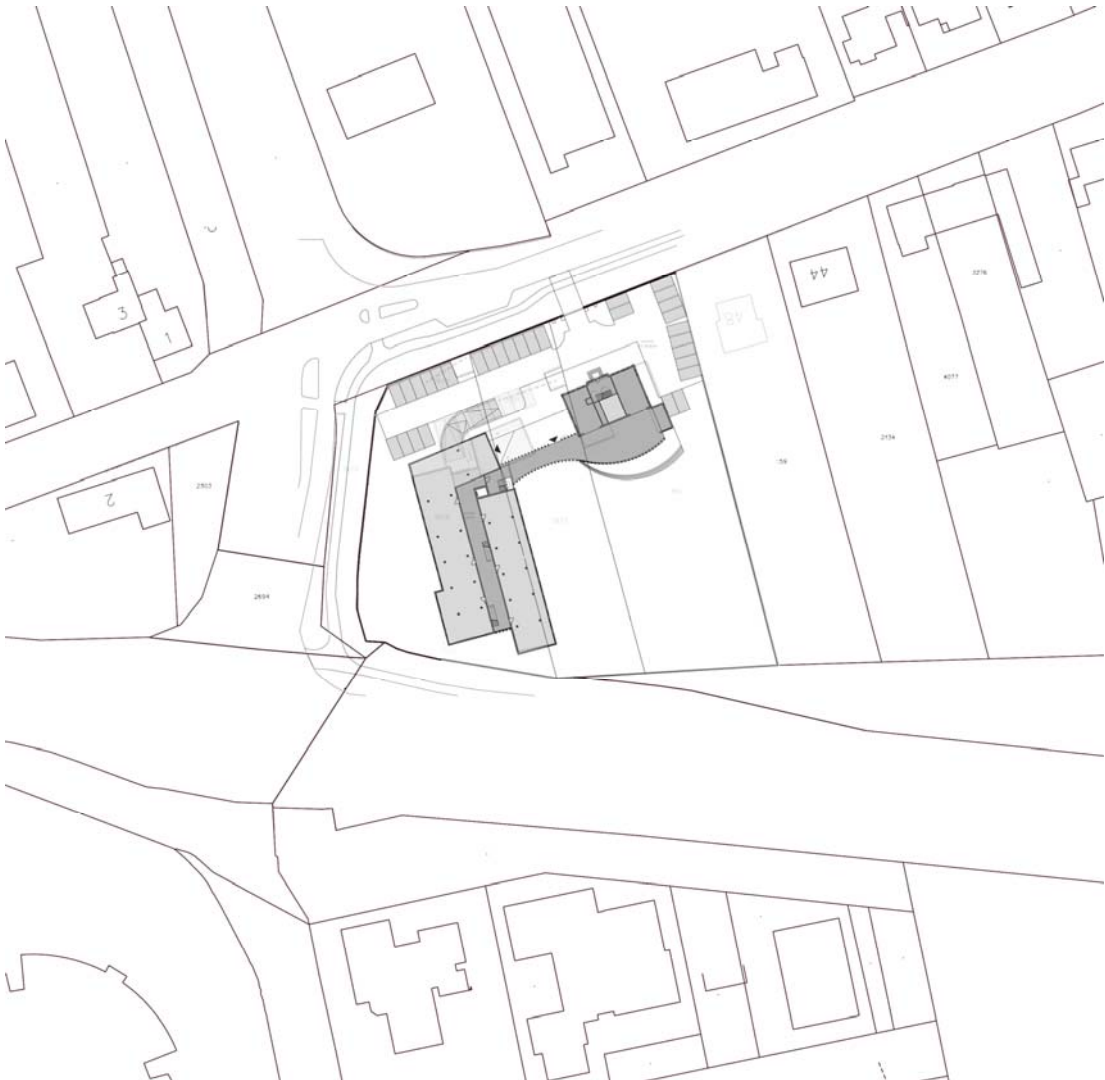
- De Rondweg (N284) vormt de hoofdontsluitingsweg van Bladel. De weg verbindt de kern tevens met de naastgelegen kernen Reusel (in westelijke richting) en Hapert (oostelijke richting). Verder in oostelijke richting sluit de weg ter hoogte van Eersel aan op de A67 (Eindhoven-Antwerpen).
- De Postelweg zal in de nabije toekomst verbonden worden met de Gozelinusbocht, waarmee het belang als westentree alleen maar zal toenemen.
- De Bleijenhoek vormt een oud dorpslint dat als verbinding tussen de provincialeweg N 284 (Rondweg) en het dorpscentrum fungeert.

3 Planbeschrijving

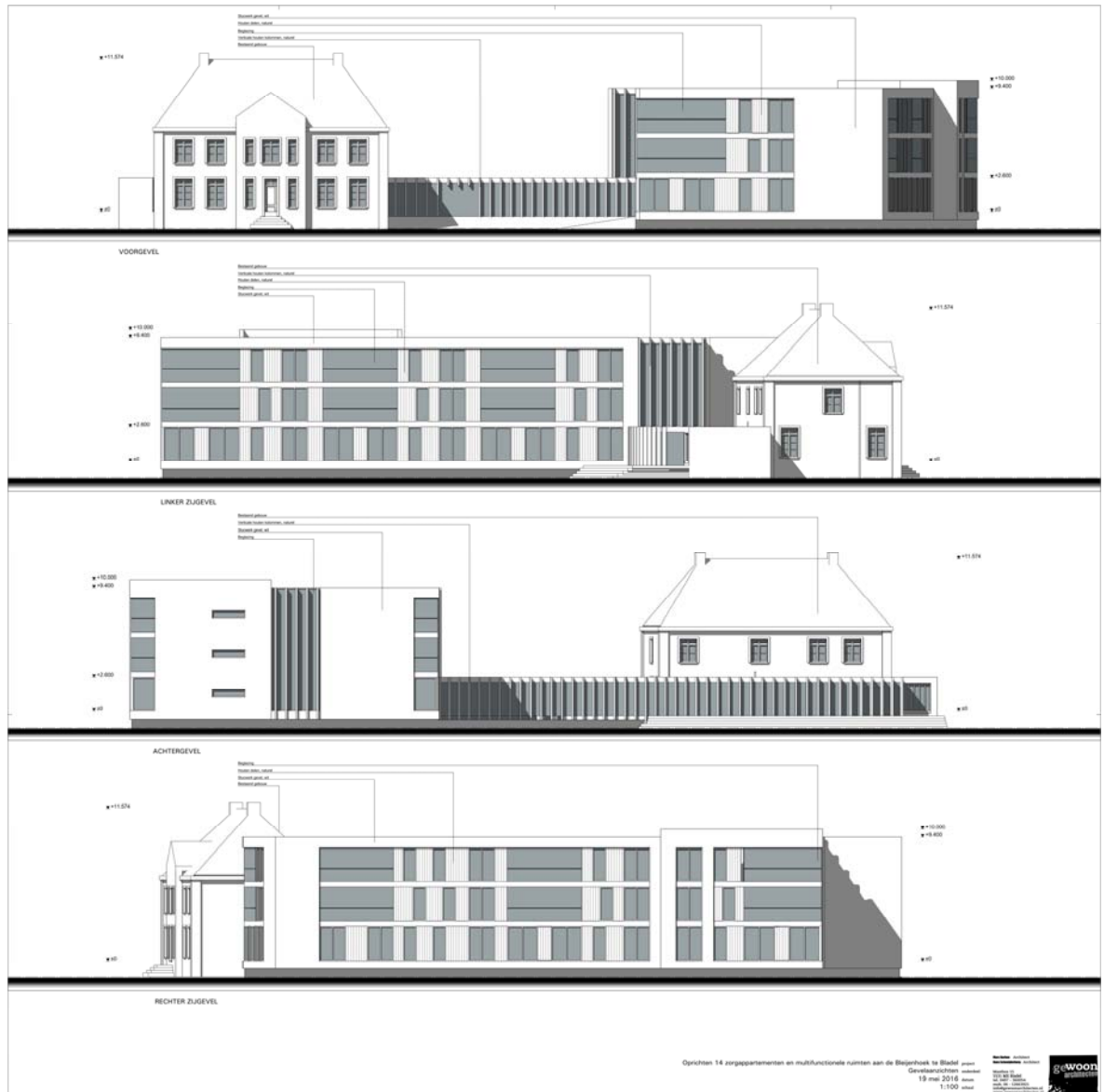
3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

Zoals te zien is op onderstaande situatietekening wordt de bestaande villa Bleijenhoek 50 gehandhaafd. Middels bebouwing in 1 laag wordt deze verbonden met een nieuw appartementengebouw in 3 lagen met een alzijdige oriëntatie. Het gebouw maakt op deze wijze gezicht naar de westentree van Bladel. Hiermee wordt invulling gegeven aan de intentie, die is vastgelegd in het Dorpenplan Bladel en de Structuurvisie Leemskuilen om het dorp beter beleefbaar te maken vanaf de Rondweg. Nu lijkt het alsof het bedrijventerrein De Sleutel het dorp is, omdat het bedrijventerrein duidelijker zichtbaar is vanaf de Rondweg dan het dorp zelf.



Situatietekening. De nieuwe bebouwing en het parkeren op het voorterrein is grijs ingetekend.



Gevelaanzichten

Qua hoogte is de bebouwing met een maximaal toegestane bouwhoogte van 11.5 m lager dan de bestaande villa, die 13 m hoog is.

Onder het nieuwe appartementengebouw is voorzien in een half verdiepte parkeerkelder.

De bebouwing heeft een plat dak.

Groen

De groenstrook met opgaand groen langs de Rondweg zal gehandhaafd worden. Ook aan de Postelweg zal een substantiële groenmaat overblijven, waarin ook bestaand opgaand groen gehandhaafd zal blijven. Hier wordt de huidige groenmaat wel verminderd om aan de westelijke dorpsentree meer gezicht te kunnen gaan maken met de nieuwe bebouwing.

3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 14 appartementen en ruim 950 m² kantoordoeleinden (management MS Schippers). Deze appartementen zullen voldoen aan het Woonkeur Pluspakket Wonen met Zorg en zijn daarmee goed geschikt voor senioren.

Het ligt in de bedoeling om op termijn ook appartementen op de begane grond te situeren in plaats van de kantoorruimte. Dit kan, wanneer hiervoor ruimte ontstaat in het gemeentelijk woningbouwprogramma. In dit bestemmingsplan is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die onder voorwaarden de situering van meer dan 14 woningen in de bebouwing toelaat.

De bestaande villa aan de Bleijenhoek zal worden gebruikt om de faciliteiten bij de woningen te huisvesten.



3.2.2 Ontsluiting en parkeren

De bebouwing in het plangebied wordt ontsloten via de Bleijenhoek, waar gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit. Via het parkeergebied op het voorterrein aan de Bleijenhoek kan een halfondergrondse parkeervoorziening worden bereikt. Deze ligt op afstand van de straat en is daarmee zoveel mogelijk 'buiten beeld' gehouden.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Bladel gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 317 van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Bladel wordt door het CSB aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het plangebied ligt in een zone die niet in het dorpscentrum of de schil van het dorpscentrum ligt. Het betreft hier de 'rest van de bebouwde kom'.

In de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' worden voor weinig stedelijk gebied/rest van de bebouwde kom de volgende richtlijnen aangegeven:

- Voor serviceflats 1.0 – 1.4 p.p./wo, gemiddeld 1.2 p.p./wo.
- Voor kantoorruimte zonder baliefunctie 2.3 – 2.8 p.p./100 m2 b.v.o., gemiddeld 2.55 p.p./100 m2 b.v.o.

Uitgaand van het gemiddeld aantal benodigde parkeerplaatsen zijn bij de 14 woningen, die door dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt 17 parkeerplaatsen nodig.

De kantoorruimte betreft 956 m2. Hiervoor zijn (wederom uitgaande van de gemiddelde richtlijn) 24 parkeerplaatsen benodigd.

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt dan op 41.

Zoals het bebouwingsvoorstel laat zien, is in de buitenruimte op eigen terrein mogelijkheid aanwezig voor 30 parkeerplaatsen. In de kelder zijn 28 parkeerplaatsen gesitueerd. Het totaal aantal mogelijke parkeerplaatsen derhalve op 58.

Het aantal parkeerplaatsen kan bij het definitief maken van het bouwplan worden aangepast aan de daadwerkelijke invulling. Waarschijnlijk kunnen dit er minder dan 58 worden. Waar geen parkeerplaatsen komen, kan het voorterrein aan de Bleijenhoek een groene invulling krijgen, wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit aan de Bleijenhoek.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat 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 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. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een leefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe ‘bouwen voor migratiesaldo-nul’.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'stedelijk gebied' en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. In juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (versie juli 2015) vastgesteld.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Andere thema's zijn voor het plangebied op deze kaarten niet aan de orde.

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Geconstateerd kan worden dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Artikel 4.3 van de Verordening ruimte bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Verordening ruimte.

Voor de gemeente Bladel is een actueel woningbouwprogramma vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2016-2026. In dit woningbouwprogramma zijn de nieuwe woningen in het plangebied verantwoord. In de navolgende paragraaf inzake gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 StructuurvisiePlus

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. De StructuurvisiePlus brengt de waarden van de gemeente in beeld en geeft de kansen en mogelijkheden aan voor ontwikkelingen.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningencusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2009 geen kwantitatieve beperkingen golden voor woningbouw in het stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief is geheel in lijn met de StructuurvisiePlus, waarin Bladel is aangewezen als concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen, recreëren en waarin is aangegeven dat voor nieuwe bebouwing in eerste instantie gezocht wordt naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied.

4.3.2 Dorpenplan

In het Dorpenplan van de gemeente Bladel (vastgesteld in 2004) is voor de kern Bladel onder meer het volgende aangegeven:

‘De oude bebouwingslinten Sniederslaan, Europalaan, Bleijenhoek en Heeleind en het dorpscentrum en het centrum vormen de basis voor de verdere versterking van de structuur van Bladel’.

‘In de ruimtelijke opbouw langs de Rondweg is de situering van het bedrijventerrein De Sleutel tamelijk misleidend. De bebouwing van het bedrijventerrein manifesteert zich veel duidelijker aan deze weg, dan de bebouwing van het dorp. Deze bebouwing ligt vooral met de achterzijde naar de Rondweg en wordt vaak door groen aan het oog onttrokken. Hierdoor heeft men het idee dat men in Bladel is als men ter hoogte van het bedrijventerrein is.

Om deze reden is in het dorpenplan voor de Rondweg het volgende beleid uitgezet:

‘Om het dorp meer manifest te maken aan deze doorgaande route is het gewenst om op een betekenisvolle plaats meer gezicht te maken naar de Rondweg. Meest logische plaats is de plaats waar het dorp zijn grootste intensiteit kent. Dit is ter hoogte van het dorpscentrum.

Gezien de excentrische ligging van het dorpscentrum (ligt aan de westzijde van het feitelijke dorp) ligt het voor de hand om ten westen van de Europalaan, in aanvulling op de vigerende uitbreidingscapaciteit in de Biezen, nadrukkelijk te zoeken naar inbreidings- en transformatiemogelijkheden. Concreet gaat het hier om het kernrandgebied tussen het bedrijventerrein Beemdstraat en het dorpscentrum, het Kempisch Verpleegtehuis en de bedrijvigheid ten westen van het Verpleegtehuis rond de Polakkers. Net als ter hoogte van het dorpscentrum bieden ook de locaties van het Kempisch Verpleegtehuis en de bedrijfslocatie rond de Polakkers mogelijkheden om Bladel meer gezicht te laten maken naar de Rondweg’.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan heeft dit beleid een meer concrete uitwerking gekregen in de Structuurvisie Leemskuilen (vastgesteld 14 september 2006). Hierin is wordt markering van de westentree van Bladel voorgestaan middels bebouwing die zich op deze entree richt.

Conclusie

Het initiatief past bij het streven naar versterking van de westelijke dorpsentree middels bebouwing die zich op deze entree richt. Dit streven is ingezet in het Dorpenplan voor Bladel en geconcretiseerd in de Structuurvisie Leemskuilen.

4.3.3 Woonvisie gemeente Bladel 2016

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. Als gemeente wil Bladel hier continu op inspelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie. De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

Ambities

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoons-huishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Directe bouwtitels worden omgezet in wijzigingsbevoegdheden. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen.
4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/ transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktelimiten verbonden.
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.

Een en ander heeft geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2016-2026. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.
- Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.
- 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

Woningbouwaantallen

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het College van burgemeester en wethouders een Indicatief Woningbouwprogramma 2016-2026 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2014, geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 720 te realiseren woningen in de periode 2015-2025 (vanaf peildatum 1 januari 2015).

Totaal zullen in het plangebied 14 appartementen worden gerealiseerd. In het geactualiseerde woningbouwprogramma 2016-2026 zijn voor het plangebied 14 toe te voegen woningen opgenomen

4.3.4 Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

De 'Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

Het doel van de visie is om de gemeente concrete handvatten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes. Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingsplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota.

Het proces is 'bottom-up' tot stand gekomen. Vanuit verschillende geledingen in de gemeentelijke organisatie en samenleving zijn deelvisies opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.

Als instrument voor de visie is gekozen voor de duurzaamheidsdriehoek (Milieu en Leefomgeving, Mens en Maatschappij en Economie).

De visie zelf:

- geeft antwoord op de vraag 'waar staan de gemeente Bladel in 2030';
- geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken;
- is integraal, kerngericht en uitvoerbaar;
- borduurt voort op het Leefomgevingsplan;
- is 'duurzaam';
- springt in op trends en ontwikkelingen;
- is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid;
- is een gedragen en herkenbare visie voor bewoners, ondernemers en instellingen, ambtenaren en bestuurders van de gemeente Bladel.

Per kern is in een visie aangegeven, wat voor die kern specifiek is. Voor Bladel gaat het om de volgende aspecten:

- zwaartepunt van industrie in de regio samen met Hapert;
- prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand (inclusief zorg);
- 'funshopping centrum' van de regio;
- regionaal centrum van kunst en cultuur;

- regionaal centrum van onderwijs en sport;
- woningbouw afgestemd op behoefte (kwantitatief en kwalitatief).

Conclusie

Het plan voor de Villa Bleijenburgh sluit hierbij goed aan, omdat het een hoogwaardig woningbouwplan betreft, dat zowel kwalitatief als kwantitatief is afgestemd op de behoefte.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.4.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief puntsgewijs getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.4.2 Toetsing initiatief

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de volgende afweging gemaakt.

1. Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het College van burgemeester en wethouders een Indicatief Woningbouwprogramma 2016-2026 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Totaal zullen in het plangebied 14 appartementen worden gerealiseerd. In het geactualiseerde woningbouwprogramma 2016-2026 zijn voor het plangebied 14 toe te voegen woningen opgenomen

Met levensloopbestendige woningen, die voldoen aan het Woonkeur Pluspakket Wonen met Zorg in de goedkope en middeldure huur sluiten de ontwikkelingen in het plangebied goed aan op drie belangrijke ambities die zijn neergelegd in de Woonvisie gemeente Bladel 2016:

- 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- in de kernen dienen 50% van de hierboven genoemde Woonkeur woningen te voldoen aan het Woonkeur Pluspakket Wonen met Zorg;

- 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.'

2. Het plan is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Bladel en betreft inbreiding/verdichting op een bestaand perceel dat in gebruik is voor gemengde doeleinden en wonen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.5 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Bladel dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Het initiatief past bij het streven naar een duidelijker presentatie van het dorp aan de zijde van de Rondweg en een heldere markering van de westelijke entree tot het dorp.

Het geldende bestemmingsplan voorziet in gemengde doeleinden en een kantoorfunctie voor het plangebied, wat niet aansluit bij de voorgenomen woningbouw. Ook ruimtelijk gezien is de realisering van het initiatief op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om die redenen is voorzien in voorliggend bestemmingsplan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Kantoorpand Schippers' is door IDDS verkennend bodemonderzoek verricht in het plangebied. De onderzoeksrapportage dateert van 26 februari 2010. Door de gemeente en de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is aangegeven dat dit onderzoek voor onderhavig bestemmingsplan kan worden toegepast onder voorwaarde dat nog een actualiserend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit actualiserend bodemonderzoek kan zich beperken tot onderzoek van de bovengrond.

Het plangebied is sinds het onderzoek in gebruik geweest als woning/kantoor en tuin. Er hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden.

Hergebruiken van grond buiten de locatie valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein) grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Uit het onderzoek dat door IDDS is verricht komt naar voren dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Wel is er sprake van een verontreiniging met cadmium en zink in het grondwater. Volgens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart kunnen deze verhoogde concentraties op deze locatie echter al in een standaard bodem voorkomen en kan dus worden aangenomen dat deze van nature aanwezig zijn.

Er bestaan zodoende vanuit het oogpunt van bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Archeologie

Op de planlocatie, Bleijenhoek 50 te Bladel, wordt nieuwbouw gerealiseerd, een woning-complex met voorzieningengebouw en kantoor. Onder het kantoorgebouw zal een parkeergarage worden gerealiseerd waardoor graafwerkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling zullen zorgen voor een bodemverstoring tot een diepte van ongeveer 3,0 m beneden maaiveld.

Er is besloten tot een archeologisch proefsleuvenonderzoek binnen dat deel van het plangebied, het onderzoeksgebied met een oppervlak van circa 3.600 m², dat na het vooronderzoek een (middel)hoge verwachting heeft gekregen (zie figuur 7).

Het onderzoek komt voort uit het gemeentelijk besluit om in te stemmen met het door Becker & Van de Graaf bv gegeven advies voor een vervolgonderzoek. Dit advies is gegeven op basis van Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, dat in 2010 is verricht in het kader van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied (bestemmingsplan 'Kantoorpand Schippers').

Het proefsleuvenonderzoek betreft een IVO – Proefsleuven (IVO-P) met een doorstart naar een Opgraving. Na goedkeuring van het programma van eisen door het bevoegd gezag heeft in augustus 2016 een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Het evaluatierapport van dit proefsleuvenonderzoek is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De bevindingen zijn als volgt samen te vatten:

Tijdens het veldwerk is er een vindplaats aangetroffen op het terrein van Bleijenhoek 50. Het betreft sporen die vermoedelijk in de 16e of 17e eeuw dateren en aangetroffen zijn in proefsleuf 2 en het noorden van proefsleuf 1. Het lijkt erop dat hier een erf uit deze periode aanwezig is. Het aantreffen van dit erf komt overeen met de verwachting die deze locatie heeft. Het ligt langs een oude doorgaande weg van België naar Weert en op de hoek met een kleinere weg, nabij de historische kern van Bladel. Al op de oudste kaarten staat er bebouwing aangegeven nabij het plangebied. Vermoedelijk behoren de aangetroffen sporen tot een voorganger van deze bebouwing.

De sporen uit de 16e/17e eeuw zijn als volgt gewaardeerd conform de waarderingstabel van de KNA.

Waarden	Criteria	Scores		
		Hoog	Midden	Laag
Beleving	Schoonheid		n.v.t.	
	Herinneringswaarde		n.v.t.	
Fysieke kwaliteit	Gaafheid		2	
	Conservering	3		
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid	3		
	Informatiewaarde	3		
	Ensemblewaarde	3		
	Representativiteit	n.v.t.		

Parameter Beleving:

Doordat de aangetroffen sporen niet zichtbaar zijn in het landschap en het geen herinnering oproept aan een historische gebeurtenis scoort de site laag voor beleving.

Parameter Fysieke kwaliteit:

In het plangebied is een A-C profiel aanwezig, waardoor de top van het oorspronkelijke niveau niet meer aanwezig is. Ook een eventuele vondstenlaag is niet meer aanwezig. Dit is echter standaard voor de Brabantse zandgronden. De sporen zijn aanwezig in top van de

C-Horizont en zijn hierin nog goed leesbaar. De vindplaats scoort hierom een 2 voor gaafheid en een 3 voor conservering.

De totale score voor de fysieke kwaliteit is dus 5 en de waardering van de vindplaats op basis van deze criteria is dan ook hoog.

Parameter Inhoudelijke kwaliteit:

Erven, en met name huisplattegronden, uit de 16e/17e eeuw op het Brabantse platteland zijn nagenoeg onbekend. De paar bekende plattegronden laten een breed scala aan mogelijke huistypen zien. Onderzoek naar het erf dat mogelijk aanwezig is op de Bleijenhoek 50 kan inzicht geven in de constructie van de huisplattegrond en de indeling van het erf. De vindplaats scoort dan ook hoog op alle drie de criteria.

De totale score voor de inhoudelijke kwaliteit is dus 9 en de waardering van de vindplaats op basis van deze criteria is dan ook hoog.

Representativiteit: dit criterium is alleen relevant als bij het uitvoeren van de waardering het vermoeden bestaat dat duurzaam behoud van het monument gerealiseerd kan worden. Dit is bij dit onderzoek niet het geval, waardoor er over representativiteit geen uitspraken worden gedaan.

Er wordt gesproken van een behoudenswaardige vindplaats indien de fysieke kwaliteit minimaal 5 punten of de gezamenlijke score van de inhoudelijke kwaliteit 7 punten of meer bedraagt. In bovenstaande tabel bedraagt de fysieke kwaliteit 5 punten en de inhoudelijke kwaliteit 9 punten.

Selectieadvies

Uit de bovenstaande tabel met waardering blijkt dat de vindplaats die is aangetroffen op de Bleijenhoek 50 behoudenswaardig is.

De aangetroffen sporen van de vindplaats in het noorden van het plangebied zijn als behoudenswaardig beschouwd. Econsultancy adviseert daarom om, als behoud in situ niet mogelijk is, een opgravingsput van 30 x 20 m aan te leggen teneinde de aanwezige sporen en vondsten op te graven.

Dit selectieadvies moet nog worden onderschreven door het bevoegd gezag. Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de Erfgoedkaart Kempen is dit gebied aangeduid met Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In afwachting van de opgraving en in afstemming met het bevoegd gezag is op het noordelijk deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gelegd.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- mooi water

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.3.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie G, nummers 5878, 3273, 560 en 2321.

In de bestaande situatie is ca. 1200 m² van het plangebied verhard. Het betreft dakvlakken van aanwezige bebouwing en omliggende verharding.

In de nieuwe situatie is ca. 2800 m² van het plangebied verhard. Het betreft bestaande en nieuwe bebouwing en verharding ten behoeve van parkeren alsmede een terras.

Door de ontwikkeling in het plangebied zal de toename aan verharding zal derhalve ca. 1600 m² bedragen.



Verharding huidige situatie



Verharding toekomstige situatie

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m² zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Het schone hemelwater wordt via een infiltratievoorziening in de bodem gebracht. De voorziening zal een overloop krijgen op de watergang die langs de Postelweg en Rondweg loopt. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

Door Econsultancy is akoestisch onderzoek voor de te bouwen woningen in het plangebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten.

Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Raambrug geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaatsvindt. Ten gevolge van de Bleijenhoek, Postelweg en N284 treden wel overschrijdingen op van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting met respectievelijk 2, 4 en 12 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de wegen met een overschrijding is een nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen noodzakelijk.

Zowel bron- als overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Hierdoor treden overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op. Het realiseren van dove gevels is voor het plan niet wenselijk. Een dove gevel wordt veelal als een vermindering van de woonkwaliteit ervaren.

Door de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van de Bleijenhoek, Postelweg en de Rondweg (N284) is een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels noodzakelijk ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. Conform het Bouwbesluit 2012 dient de geluidwering van de gevel, met een minimum van 20 dB, zodanig te zijn dat het resulterende geluidsniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB voor wegverkeerslawaaï.

Hierbij wordt geadviseerd om in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing rekening te houden met de cumulatie van de verschillende geluidsbronnen. De maximale gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 62 dB excl. aftrek. Op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting is een karakteristieke geluidwering van maximaal 29 dB benodigd voor de realisatie van een binnenwaarde van 33 dB.

Voor het plan dienen hogere waarden ten gevolge van de Bleijenhoek, Postelweg en de N284 te worden aangevraagd van respectievelijk 50, 52 en 60 dB. Voor het in aanmerking komen van een hogere waarde moet voldaan worden aan ten minste één hoofdcriterium én ten minste één subcriterium van het gemeentelijk geluidbeleid. Het plan voldoet aan beide criteria:

Het plan voldoet aan een hoofdcriterium als bronmaatregelen niet mogelijk zijn, als stedenbouwkundige en verkeerskundige maatregelen niet mogelijk zijn, als er landschappelijke bezwaren zijn of als er financiële overwegingen zijn. Het plangebied ligt binnen de bebouwde komen en is nog niet geprojecteerd. Het voldoet daarmee aan het subcriterium 'in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen'.

Conclusie

Er is een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten gevolge van de Bleijenhoek, Postelweg en de Rondweg (N284). Voor het plan dienen hogere waarden ten gevolge van de Bleijenhoek, Postelweg en de N284 te worden aangevraagd van respectievelijk 50, 52 en 60 dB.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² bvo omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² bvo omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 14 nieuwe woningen met bijbehorende faciliteiten. Ook wordt voorzien in ca. 950 m² b.v.o. kantoorruimte op de begane grond van de nieuwbouw.

Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 14 nieuwe woningen en ca. 950 m² b.v.o. kantoorruimte. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Voor de ontwikkeling die door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is door Antea een onderzoek externe veiligheid verricht. De rapportage d.d. 2 juni 2015 is in de bijlage

bij deze toelichting opgenomen. Het rapport is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Deze onderschrijft de bevindingen uit het rapport. Het advies van de Veiligheidsregio is eveneens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hierna is de conclusie uit de rapportage externe veiligheid beschreven.

Toetsing aan het Bevi en Bevt van de voorgenomen plannen in relatie tot de risicosituatie, zoals die door het LPG-tankstations aan de Bleijenhoek 79 te Bladel en de N284 wordt veroorzaakt, leidt tot het volgende:

Plaatsgebonden risico

Plaatsgebonden risico Bevi:

De nieuwbouwplannen liggen niet binnen de toetsingsafstanden voor nieuwe situaties. Dientengevolge zijn er vanuit de normen voor het plaatsgebonden risico geen belemmeringen voor het realiseren van het plan.

Plaatsgebonden risico Bevt:

Voor de N284 wordt geen 10^{-6} PR-contour berekend. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor het plangebied.

Groepsrisico

Groepsrisico toetsing Bevi:

De nieuwe plannen zorgen voor een afname van het groepsrisico ten opzichte van de vigerende situatie voor het LPG tankstation. De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico is van toepassing.

Groepsrisico toetsing Bevt:

Het groepsrisico van de N284 neemt voor de toekomstige situatie af ten opzichte van de vigerende situatie en ligt onder de oriëntatiewaarde. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de weg is verantwoording conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Verantwoording

Voor **zelfredzaamheid** geldt dat geadviseerd wordt dat de mechanische ventilatie uitschakelbaar dient te zijn en dat er effectieve vluchtroutes vanuit het gebouw moeten zijn in zowel noordelijke richting als in zuidelijke richting.

Voor **bestrijdbaarheid** geldt dat de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft aangegeven dat de aspecten bluswater en bereikbaarheid voldoen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Econsultancy is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen plannen invloed kunnen hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De initiatiefnemer is voornemens in totaal 14 woningen te realiseren met een bijbehorende parkeergarage, voorzieningengebouw, park en een kantoorfunctie op de begane grond van het te bouwen complex dat aansluit op de huidige villa. In het kader van deze van deze realisatie zal het huidige bijgebouw gesloopt worden en zal een gedeelte van siertuin alsmede het naastgelegen braakliggend terrein heringericht worden. De villa zal in de huidige staat gehandhaafd blijven.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel V. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee ¹	nee	nee	¹ mits het aanwezige groen en de nestkasten buiten het broedseizoen verwijderd worden
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatieve foerageermogelijkheden in de omgeving
	vliegroutes	ja	nee ²	nee ²	nee ²	² mits verlichting op de te behouden bomenrijen langs de Bleijenhoeke en de Randweg voorkomen wordt
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor algemene zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten
Amfibieën		ja	ja	nee	nee	aandacht voor algemene zorgplicht ten aanzien van algemene soort als gewone pad en bruine kikker in het kader hiervan wordt tevens geadviseerd aanwezige amfibieën bij demping van de poel vooraf zoveel mogelijk weg te vangen en over te plaatsen
Reptielen		ja	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	ja	nee	nee	in het kader van de algemene zorgplicht wordt geadviseerd eventuele aanwezige vissen bij demping van de poel zoveel mogelijk weg te vangen en over te plaatsen
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natuurbeschermingswet 1998		op 2,7 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		op 460 meter	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen. Met betrekking tot werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen op voorhand worden voorkomen door de onderzoekslocatie door het groen en de nestkasten buiten het broedseizoen te verwijderen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen plannen.

5.8 Stikstofdepositie

Econsultancy heeft in het kader van onderhavig bestemmingsplan een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De rapportage van 31 augustus 2016 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het Stikstofdepositie onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanherziening. De bestemmingsplanherziening heeft tot doel een woningcomplex (Villa Bleijburgh) te realiseren. De onderzoekslocatie ($\pm 6.200 \text{ m}^2$) ligt ten westen van de kern van Bladel.

In de toekomstige situatie bedraagt de verkeersgeneratie ter plaatse van het plangebied circa 175 verkeersbewegingen van personenauto's per dag. Gemiddeld per dag zijn twee verkeersbewegingen voor afval- en goederenvervoer toegekend. Er is voor de richtingen Reusel en Eindhoven een filepercentage van 10 procent gehanteerd.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 2.700 meter ligt een Natura 2000-gebied, Kempenland-West. De eerste hexagoon behorende bij het Natura 2000-gebied kent geen overlap met het plangebied.

De ammoniak- en stikstofberekeningen zijn verricht met het web-based programma Aeri-us d.d. 23-02- 2016. Uit de berekening komt naar voren dat de stikstofdepositie op de hectare 0,01 mol/ha/j toename zal bedragen. De Aeri-us-berekening is als bijlage bij de rapportage gevoegd.

Van de hectaren waar de berekeningen op zijn uitgevoerd, wordt geconcludeerd dat:

- de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/j niet overschreden wordt;
- de grenswaarde van 1 mol/ha/j niet overschreden wordt;
- er overschrijding van de KDW (kritisch depositie waarde) optreedt van de aanwezige habitattypen (H4010A, H4030, ZGH91E0C, H3160, H7150, H3130, H2310, H91E0C, H6410, ZGH3130, H91E0C, H91D0, H7150 en H4030) in het Natura 2000 gebied;
- op geen enkele hectare de beschikbare ontwikkelingsruimte die binnen de PAS beschikbaar wordt gesteld wordt overschreden;
- er voldoende ontwikkelingsruimte binnen de PAS wordt geconstateerd voor alle hectaren.

Bij een grenswaarde tussen de 0,05 en 1 mol/ha/j is er alleen een meldingsplicht bij landbouw, infrastructurele of industrie ontwikkelingen. Boven de 1 mol/ha/j is er altijd een vergunningsplicht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Ter hoogte van het plangebied is bedrijvigheid gesitueerd aan de noordzijde van de Bleijenhoek en aan de zuidzijde van de Rondweg (bedrijventerrein De Sleutel).

Voor de bebouwing aan de noordzijde van de Bleijenhoek vigeert het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'. Op de betreffende percelen is een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gesitueerd. De tot 'Bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met categorie 2

uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Burgemeester en wethouders zijn echter bevoegd ontheffing te verlenen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en/of bedrijvigheid in de categorie 3.1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindenomschrijving toegelaten milieucategorie 2.

Voor het gebied ten zuiden van de Rondweg vigeert het bestemmingsplan De Sleutel. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf'. De gronden ten noorden van de Hallenstraat en de straat Berschotten hebben een functieaanduiding, waarbinnen bedrijven zijn toegelaten met een maximale milieucategorie 3.2. Ten zuiden van deze straten is ook milieucategorie 4 toegelaten, maar deze gronden bevinden zich op ruime afstand van het plangebied.

De gronden langs de Bleijenhoek hebben overwegend een bestemming 'Gemengde doeleinden' of 'Bedrijfsdoeleinden'. In de omgeving van het plangebied is sprake van functiemenging. Om te bepalen, welke richtafstanden tussen de woningbouw in het plangebied en de omliggende bedrijvigheid moet worden gehanteerd, kan derhalve worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gelden de volgende minimale richtafstanden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en het bebouwingsvlak, waarbinnen woningbouw mogelijk wordt gemaakt:

Voor bedrijven met een toegelaten milieucategorie 2: 10 m.

Voor bedrijven met een toegelaten milieucategorie 3.2: 50 m.

De minimale afstand tussen het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan en de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' aan de noordzijde van de Bleijenhoek bedraagt ruim 33 m, dus ruimschoots meer dan de minimale richtafstand van 10 m.

De minimale afstand tussen het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan en de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf' aan de zuidzijde van de Rondweg bedraagt 50 m, de minimale richtafstand voor bedrijvigheid met een toegelaten milieucategorie 3.2

Conclusie

Voor woningbouwmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan zijn de richtafstanden tot de omliggende hinderlijke bedrijvigheid in acht genomen. De bedrijven leveren geen hinder op voor de te ontwikkelen woningbouw en de voorgenomen woningbouw levert geen beperkingen op voor de omliggende bedrijvigheid.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen met betrekking tot het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 14 woningen, en ruimten voor gemengde doeleinden mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 23 maart 2016 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waarop het plan voor Villa Bleijenburgh is gedeeld met buurtbewoners en omliggende bedrijven. Op deze avond waren ook het Buurtpreventieteam en de gemeente vertegenwoordigd. Algemene conclusie is dat het plan positief werd ontvangen door iedereen.



Het concept-ontwerp bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties.

Het waterschap heeft gereageerd via de ODZOB en aangegeven dat het kan instemmen met het bestemmingsplan. Wel is verzocht in de inleidende paragraaf te verwijzen naar het actuele beleid. Dit is gebeurd. Verwezen wordt nu naar het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water'.

Het ontwerpbestemmingsplan is conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 17 november 2016 tot en met 28 december 2016. Hierbij is er de mogelijkheid geweest voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is op 23 maart 2017 ongewijzigd vastgesteld door de Raad.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op een nieuwbouwlocatie op de hoek van de Rondweg (N284), Postelweg en Bleijenhoek.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, waarbij voor alle komplannen van de gemeente Bladel de regels voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. Er wordt enerzijds maximale flexibiliteit nagestreefd om te kunnen voldoen aan de vraag vanuit de woningmarkt, terwijl anderzijds de rechtszekerheid van de burger zo goed mogelijk wordt gewaarborgd.

De planopzet is gericht op gemengde doeleinden, met name kantoorruimte, nieuwbouw van woningen en bijbehorende faciliteiten en de bijbehorende buitenruimte en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.

Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de, binnen het onderhavige bestemmingsplan gehanteerde, bestemming.

7.2 Beschrijving van de bestemming

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Gemengd

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- d. dienstverlenende bedrijvigheid;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Het hoofdgebouw moet vrijstaand worden gebouwd.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Maatschappelijke en culturele voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Voor de woningen met hun faciliteiten geldt deze beperking niet.