



Gemeente Bladel

Kempenland Bladel herziening 2018

Bestemmingsplan

Toelichting

NL.IMRO.1728.BPB1054Kempher2018-VAST

Datum: 8 november 2018

Opdrachtgever: Gemeente Bladel

Opgesteld door: Hoesbergen Advies/Urban Jazz B.V.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen
2. Stedenbouwkundige visie
3. Beeldkwaliteitsplan

Separate bijlagen: Regels
Verbeelding

HOESBERGEN/ADVIES

concept en ontwerp voor dorp en stad



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Plangebied.....	3
1.3 Doel	4
1.4 Geldende bestemmingsplannen	5
1.5 Programma 2005.....	7
1.6 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie.....	9
2.1 Gemeente Bladel.....	9
2.2 Plangebied Kempenland.....	9
2.3 Ruimtelijke structuur.....	12
2.4 Functionele structuur.....	13
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	15
3.1 Uitgangpunten/bestaande situatie	15
3.2 De landschappelijke visie	16
3.3 De nieuwe woonbuurt.....	17
3.4 Slimme wijk	22
Hoofdstuk 4 Beleidskaders.....	24
4.1 Rijksbeleid.....	24
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	25
4.3 Gemeentelijk beleid	29
4.4 Toetsing beleidskaders.....	38
Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving.....	39
5.1 Bodemkwaliteit	39
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	39
5.3 Water.....	45
5.4 Geluid	53
5.5 Luchtkwaliteit	54
5.6 Externe veiligheid	56
5.7 Ecologie / flora en fauna	59
5.8 Milieuhinder	63

5.9	Verkeer en parkeren.....	64
5.10	Duurzaamheid	65
5.11	Overige belemmeringen, kabels en leidingen	66
5.12	Besluit m.e.r./totaalbeeld aspecten	66
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving		67
6.1	Inleiding	67
6.2	Algemene toelichting verbeelding	67
6.3	Algemene toelichting planregels.....	67
6.4	Toelichting bestemmingen.....	67
6.5	Handhaving.....	70
Hoofdstuk 7 Economische en financiële uitvoerbaarheid		72
7.1	Regelgeving grondexploitatie	72
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	72
Hoofdstuk 8 Procedurele haalbaarheid.....		73
8.1	Maatschappelijke toetsing, inspraak.....	73
8.2	Overleg	73
8.3	Zienswijzeprocedure	73

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers woningcorporatie Wooninc., zorgpartij Regionale Stichting Zorgcentra De Kempen (RSZK) wensen met de gemeente Bladel te komen tot een ruimtelijke visie voor de locatie Kempenland in Bladel. De globale maar realistische ruimtelijke visie is gebaseerd op de woonvisie en het woningbouwprogramma van de gemeente, de visie op zorg van RSZK en de woningbouwopgave van Wooninc. De locatie is deels al herontwikkeld én er staan nog te slopen/renoveren panden.

1.2 Plangebied

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven. De locatie ligt ingeklemd tussen de Europalaan, Nachtegaal, Leemskuilen en Rondweg.



Figuur 1: Ligging plangebied (kadastrale kaart)



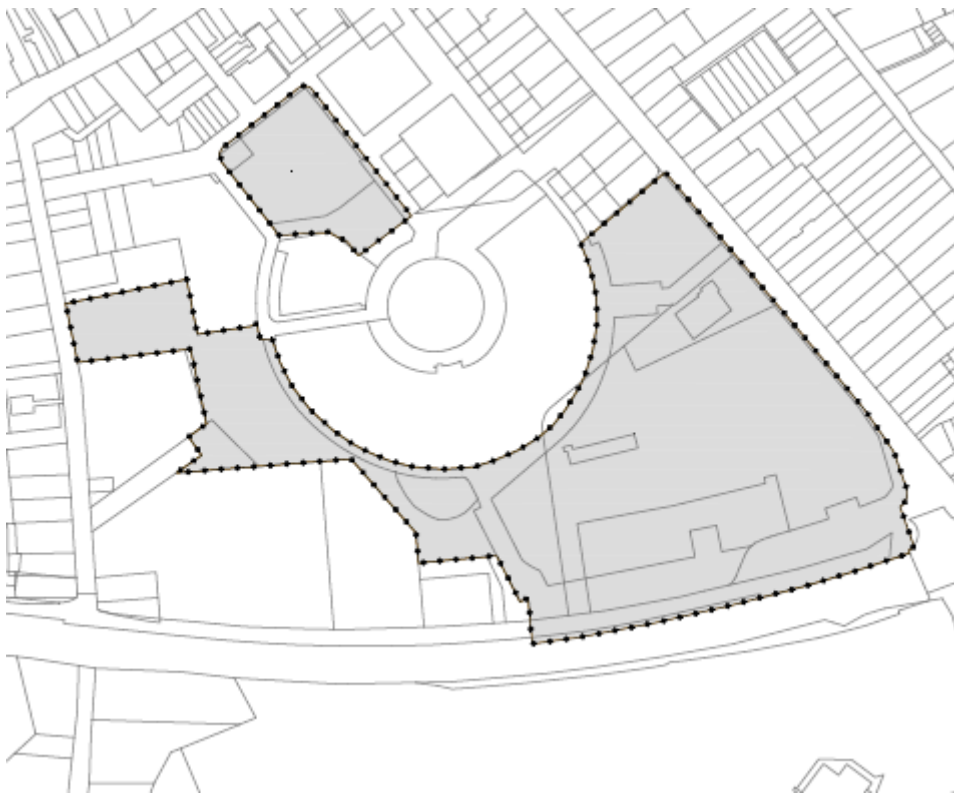
Figuur 2: Straatnamenkaart

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.

De eerste stap om te komen tot een bestemmingsplan zijn overigens de twee voorbereidingsbesluiten die op 8 juli 2016 resp. 7 juli 2017 in werking zijn getreden voor de locatie Kempenland (figuur 3). Met deze voorbereidingsbesluiten worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Er geldt een sloopverbod en een verbod op gebruikswijzigingen van gronden en gebouwen, in afwachting van een nieuw bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan met de stedenbouwkundige visie, waarover in hoofdstuk 3 meer, wordt zodanig opgezet, dat in de te zijner tijd waar nodig en mogelijk een koppeling kan worden gemaakt met het zuidelijk gelegen plangebied Egyptische Poort (ten zuiden van de N284). Voor dit plangebied heeft de gemeenteraad van Bladel op 21 september 2017 een scenarioboek vastgesteld. De toekomst voor de Egyptische Poort is in meerdere scenario's geschetst. Ontwikkelkansen en denkrichtingen zijn beschreven. De gemeenteraad heeft de voorkeur uitgesproken voor de scenario's Kempische Poort én de Toren van Bladel. Momenteel wordt dit raadsbesluit verder uitgewerkt.



Figuur 3: Kaart voorbereidingsbesluit 2017

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan (figuur 4) 'Locatie Kempenland', vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 29 september 2005 (GS 10 januari 2006). Tevens geldt een 1^e herziening van 15 februari 2007 (figuur 5).

De locatie kent in het plan uit 2005 diverse bestemmingen: Bedrijf, Gemengd, Groen, Maatschappelijk, Verkeer en Wonen. Per vlak is aangegeven welke bouwhoogte geldt met eventueel een maximaal bebouwingspercentages. Voor dit bestemmingsplan is vooral de woon- en maatschappelijke bestemming relevant.

Binnen de maatschappelijke bestemming 2 (maatschappelijke en culturele voorzieningen op de begane grond) geldt een bebouwingspercentage van 100% met een hoogte van 10 meter.

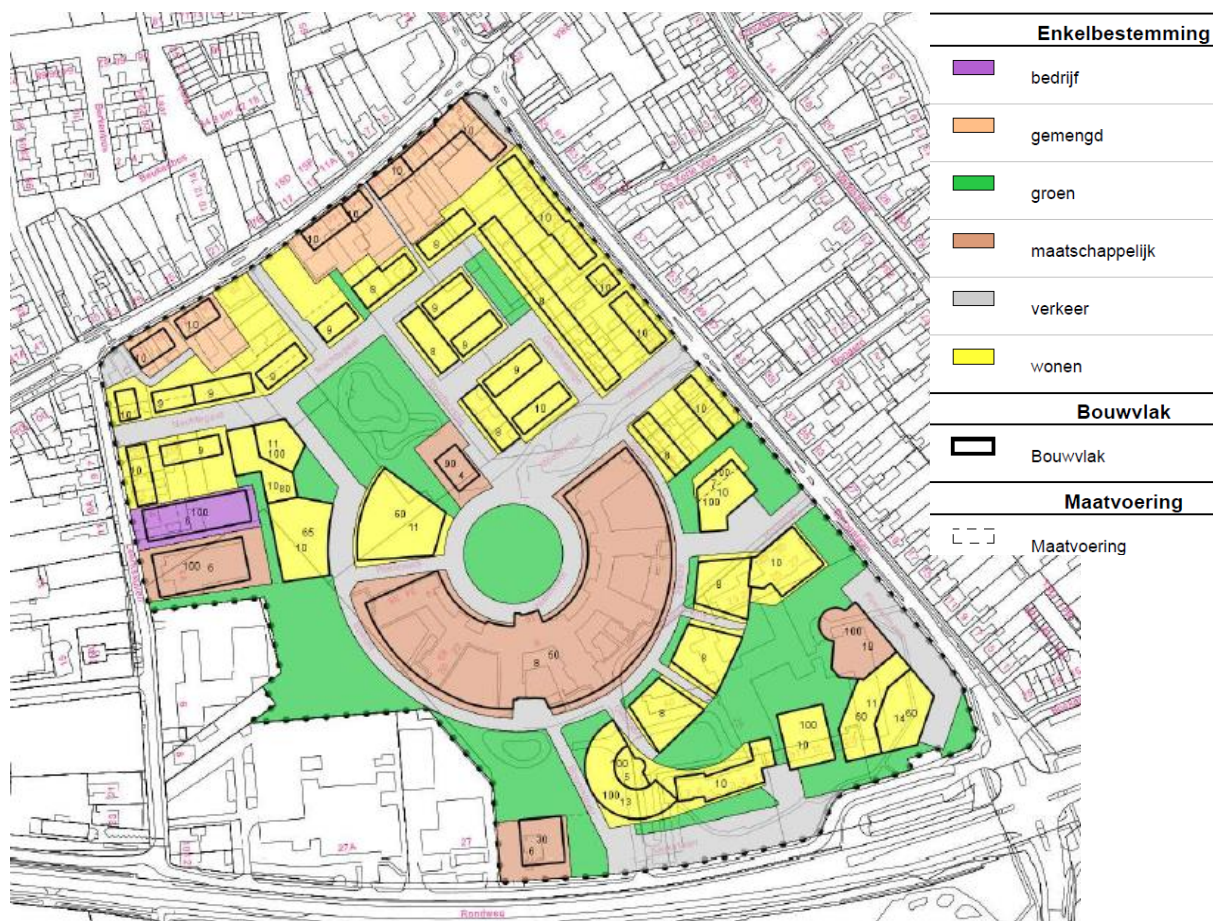
Binnen de bestemming Wonen geldt dat gestapelde bebouwing (W3) en patiowoningen (W1) zijn toegestaan. Voor de patiowoningen geldt een maximale hoogte van 8 meter. Voor de gestapelde bebouwing gelden diverse hoogtes. De hoogtes aan de rand van het plangebied, nabij de kruising Europalaan en Rondweg zijn ruimer (tot 14 meter) dan elders in het plangebied; er is sprake van sterke afwisseling.

De locatie met de bedrijfsbestemming valt buiten het nieuwe bestemmingsplan. Het perceel met de maatschappelijk bestemming aan de Leemskuilen betreft de keuken ten behoeve van de zorginstelling en wordt nu wel meegenomen. De keuken is immers afgestoten.

Binnen RSZK is tot dusver voor een regiogerichte opzet gekozen, waar specialistische verpleegzorg wordt aangeboden, aan respectievelijk 75 psychogeriatrische, 60 somatische bewoners en 15 dagbehandelingsplaatsen voor psycho-geriatrie en 15 voor somatiek. Ook kan aanvullende c.q. poliklinische zorg, ten behoeve van fysiotherapie en ergotherapie, worden aangeboden aan patiënten van de verzorgingshuizen van het samenwerkingsverband. Met een artikel 19-WRO-procedure is nieuwbouw ten behoeve van het verzorgingstehuis gerealiseerd. Het bestemmingsplan uit 2005 maakt herontwikkeling van de omgeving van het verzorgingshuis mogelijk voor gevarieerde woningbouw in een parkomgeving. Het bestemmingsplan diende als basis voor voorzieningen in de openbare sfeer, (commerciële) voorzieningen behorende bij het verzorgingstehuis, een kinderdagverblijf en een

mortuarium. Daarnaast vormt dit bestemmingsplan de basis voor de ontwikkeling van woningbouw voor onder andere starters en ouderen in de omgeving van het zorgcentrum.

In de herziening uit 2007 is een viertal locaties bestemd tot Woondoeleinden 1, waarbij deels een woningtypologie patio en vrijstaand is voorgeschreven met uiteenlopende goot- en bouwhoogten en deels een wijzigingsbevoegdheid om extra woningen te realiseren. De bestemming Woondoeleinden 3 is toegekend aan twee locaties voor gestapelde bebouwing. Het bouwvlak moet volledig worden bebouwd. Voor het overige kent het plan de bestemming Groendoeleinden en Verkeersdoeleinden.



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan 'Locatie Kempenland'



Figuur 5: Vigerend bestemmingsplan 'Locatie Kempenland, 1e herziening'

1.5 Programma 2005

In het bestemmingsplan uit 2005 is het volgende programma opgenomen, dat slechts deels is gerealiseerd:

1. Verpleeghuis (RSZK Floriaan)
9. Mortuarium
11. Service-appartementen (in een andere bouwvorm dan is aangegeven)
13. Patiowoningen
- 14/15/18. Grondgebonden woningen



Figuur 6: Programma 2005

De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 3 wordt beschreven, past qua bouw- en gebruiksmogelijkheden niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er - om de ontwikkeling op termijn mogelijk te maken - een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dus het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is grotendeels geen eindplan maar een uit te werken bestemmingsplan. Via een afzonderlijke procedure zal te zijner tijd nog een uitwerkingsplan door het college van burgemeester en wethouder vastgesteld worden.

In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt ook een definitieve bestemming toegekend aan locatie De Specht, gebaseerd op een omgevingsvergunning tot bouwen, reeds verleend met een kruimelafwijking.

Overigens zijn de nog geldende bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Dit betekent dat deze plannen sowieso geactualiseerd moeten worden, mede om te kunnen dienen als basis voor de legesheffing.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. Hoofdstuk 2 met 3 beschrijft de huidige en beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm

van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Gemeente Bladel

Bladel is één van de Acht Zaligheden, in het begin van de 10e eeuw zou het dorp voorkomen als Pladella, later als Bladele en Bladeella. De oorspronkelijke nederzettingvorm van Bladel is die van een domeinakkerdorp. Vanaf de 12e zijn de lage en vochtige gronden, met de destijds nieuwe landbouwtechnieken ontgonnen. Hierdoor werd het gebied beter bewoonbaar en ontstond er, door samenkomst van enkele oude wegen, het dorp Bladel. In de 19e eeuw was Bladel een landelijk dorp met een geïsoleerde ligging. De omgeving bestond uit bossen, heiden en kleine nederzettingen. Er was weinig welvaart. Dit veranderde in de loop van de tijd door het aanleggen van nieuw bos en de ontginning van het moerasgebied De Pals. Het gebied werd pas aantrekkelijk toen het gebied toegankelijker werd door beter ontsluitingswegen. Bladel was met behulp van een stoomtram of via de provinciale weg bereikbaar. De modernisering zette aan het begin van de 20e eeuw door. Er vestigde zich geleidelijk aan meer industrie en nijverheid in de gemeente. Hierbij lag het zwaartepunt op de voedings- en genotmiddelenindustrie. Tot circa 1930 overheersten de landbouw en de sigarenindustrie, later gevolgd door metaal-, glas- en confectie-industrie.

De huidige gemeente Bladel werd in 1997 gevormd door fusie uit de vroegere gemeenten Bladel en Netersel en Hoogeloon, Hapert en Casteren. De gemeente telt 20.147 inwoners (1 januari 2018) en heeft een oppervlakte van circa 75,70 km². De gemeente Bladel maakt deel uit van het kaderwetgebied SRE. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven initieert en stimuleert de samenwerking met en tussen 21 regiogemeenten én behartigt op provinciaal en nationaal niveau de regionale belangen. De samenwerking tussen de provinciale en andere overheden, bedrijfsleven en kennisinstellingen heeft grote successen opgeleverd.

Tussen 2003 en 2009 heeft Bladel deelgenomen aan het provinciale pilotproject Bouwen Binnen Strakke Contouren. Het Dorpenplan Bladel is de basis geweest bij het vastleggen van de contouren.

Sinds 2003 werken de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden intensief samen op diverse gebieden. De bedoeling is om op deze manier kwalitatief beter en efficiënter te kunnen werken: Samen is immers beter dan alleen! Dit heeft per 1 januari 2010 geleid tot de Gemeenschappelijke Regeling Samenwerking Kempengemeenten. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel.

De gemeente Bladel ligt in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, ingeklemd tussen de gemeenten Reusel-De Mierden en Eersel en grenzend aan België.

2.2 Plangebied Kempenland

Het plangebied (figuur 7 en 8) ligt in het zuidwesten van de kern Bladel, ingeklemd tussen de Europalaan, Specht/Nachtegaal en Leemskuilen. De locatie ligt dicht bij het centrum van het dorp. Als gevolg van de verdere aanpak en aanleg van de randweg langs de westelijke zijde van Bladel, is de verwachting dat de Europalaan minder druk gaat worden.

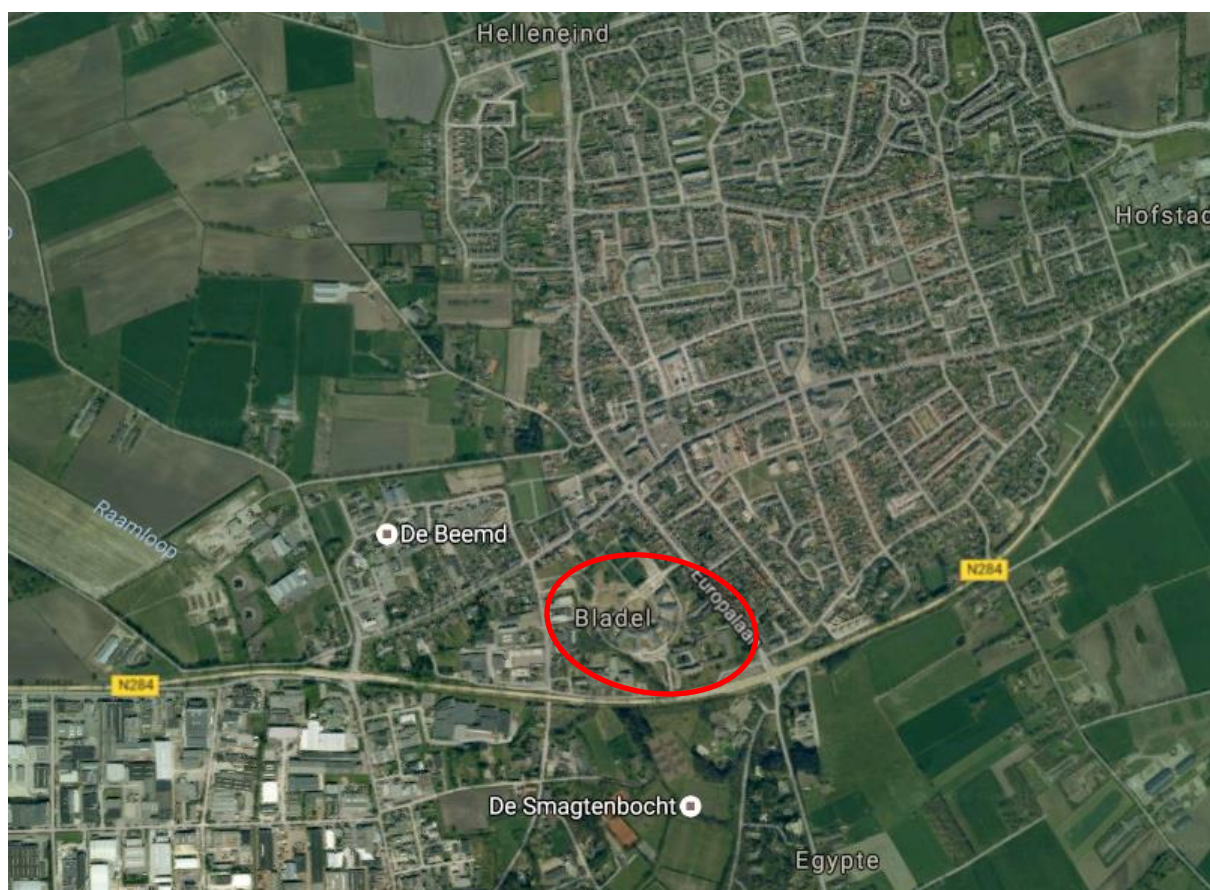
Het plangebied presenteert zich nadrukkelijk aan de provinciale weg N284 en het deel van de Europalaan tot aan grofweg de dwarsstraat Wielewaal. Vanaf de westzijde is het plangebied slechts beperkt waarneembaar vanaf het aangrenzende openbare gebied, door de ligging achter de bedrijfsbebouwing aan de Leemskuilen.

Mede bepalend voor de sfeer en identiteit van de locatie is het groen-blauwe parkje tussen de Specht-Nachtegaal-Roodborstje en de forse bouwmassa van het cirkelvormige gebouw van RSZK Floriaan. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de provinciale weg N284 met de daarbij behorende parallelweg (Leemskuilen). Aan de overzijde van de N284 ligt het gebied Egyptische Poort waarin zich een zwembad en sportvelden bevinden. Ten westen van de Egyptische Poort ligt het industrieterrein De Sleutel.

De bestaande bebouwing in de zuidoostelijke hoek van het plangebied ligt in een parkachtige omgeving. De inrichting bestaat er voornamelijk uit gazon met verspreid liggende solitaire bomen en boomgroepen.

Aan de westelijke rand wordt het plangebied met een groene 'dichte' buffer van het bedrijventerrein afgescheiden. Een parkeerterrein ten behoeve van personeel van RSZK Floriaan maakt onderdeel uit van deze groene zone, verder is het beperkt toegankelijk.

Bij het bestemmingsplan uit 2005 is gebruik gemaakt van een Beeldkwaliteitplan Masterplan Kempenland te Bladel. Het beeldkwaliteitplan is opgesteld om de ambities te formuleren en om de gewenste kwaliteiten te waarborgen, zodat richting gegeven wordt aan de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de concrete bouwplannen. De beeldkwaliteit heeft betrekking op de verschijningsvorm, detaillering en materiaalgebruik van de bebouwing en de openbare ruimte.



Figuur 7: Luchtfoto Bladel (bron: Google)



Figuur 8: Luchtfoto plangebied (bron: Bing 2017)



Figuur 9: Foto's plangebied

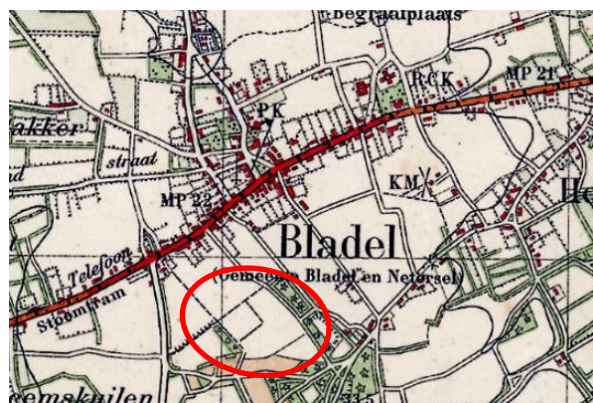
2.3 Ruimtelijke structuur

Het bebouwde gebied van Bladel is te onderscheiden in een woonkern binnen of direct aan de ring Europalaan - Helleneind - P.G. Ballingslaan - Lange Trekken en de bedrijvigheid ten zuidwesten van deze kern. Het plangebied bevindt zich op het snijvlak waar de beide ruimtelijke eenheden elkaar ontmoeten. Dwars door de woonkern en het werkgebied ligt de historische route Bleienhoek - Markt - Sniederslaan. Deze route is op in figuur 11 weergegeven als historisch dorpslinten.

Centraal in het totale bebouwde gebied ligt het voorzieningencentrum. Deze valt samen met de plek waar enkele oude wegen samenkomen en waaraan de kern Bladel is ontstaan. Waar de wegen elkaar kruis(t)en, is later de Markt ontstaan. In figuur 10 is een aantal historische kaarten opgenomen.



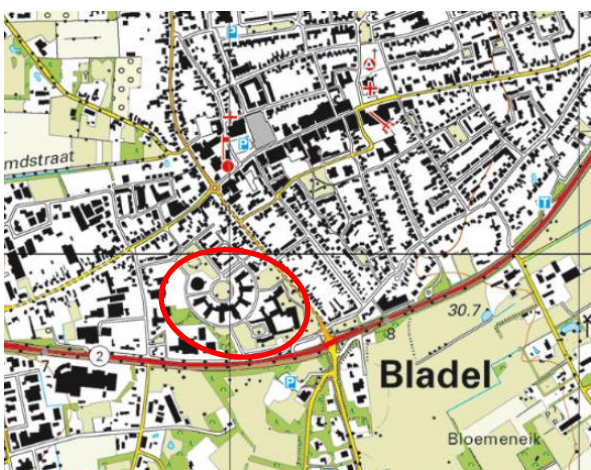
1900



1960



1985



2015

Figuur 10: Historische kaarten

De oude linten zijn in Bladel te herkennen aan hun open bebouwingsstructuur. Achter deze linten zijn woonwijken gelegen met een planmatige structuur. De bebouwing varieert van vrijstaande, twee-onderéén-kap en geschakelde woningen tot woonblokken. Na de aanleg van de provinciale weg, verloren de oude wegen hun toegangsfunctie. Tevens is de provinciale weg gaan fungeren als een begrenzing van het dorp. Ten zuiden van de provinciale weg liggen naast het bedrijventerrein De Sleutel voornamelijk sport- en recreatieve voorzieningen. De wegenstructuur is veranderd van radiaal naar tangenciaal. Door deze wegenstructuur is Bladel een vrij compact dorp geworden. De uitbreiding van het dorp heeft vooral in noordelijke richting plaatsgevonden.

Het centrum van Bladel heeft zich ontwikkeld rondom de Markt, uitbreidingen hebben plaats gevonden in de vorm van lintbebouwing langs de hoofdwegen. Die ontwikkeling heeft het sterkst plaatsgevonden langs de Sniederslaan. Het centrum kent een langgerekte vrij rechthoekige vorm en strekt zich uit van de Markt tot de R.K. Kerk, met daartussen de Sniederslaan.



Figuur 11: Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en omgeving

2.4 Functionele structuur

Wonen is in Bladel de voornaamste functie en komt hoofdzakelijk als een zelfstandige functie voor. Uitzondering hierop vormt het centrumgebied waar wonen als mengvorm voorkomt met onder andere detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In het plangebied is een menging van functies aanwezig.

De Sniederslaan geldt als een belangrijke (wijk)ontsluitingsweg vanuit het centrum van Bladel richting het buitengebied. De Sniederslaan valt deels binnen het verblijfsgebied van het centrum. De provinciale weg (N284), die ter hoogte van Bladel de 'Rondweg' vormt, wikkelt het regionale verkeer buiten de bebouwde kom af. Aansluitend op de provinciale weg vormen de Europalaan, Helleneind, P.G. Ballingslaan, Lange Trekken en de Sniederslaan een ringvormige gebiedsontsluitingsweg.

De belangrijkste ontsluitingsroutes voor het centrum en hiermee het plangebied, bestaan uit de route Sniederslaan, Bleijenhoeke en Europalaan. Via deze wegen is het regionaal en nationaal wegennet te bereiken.

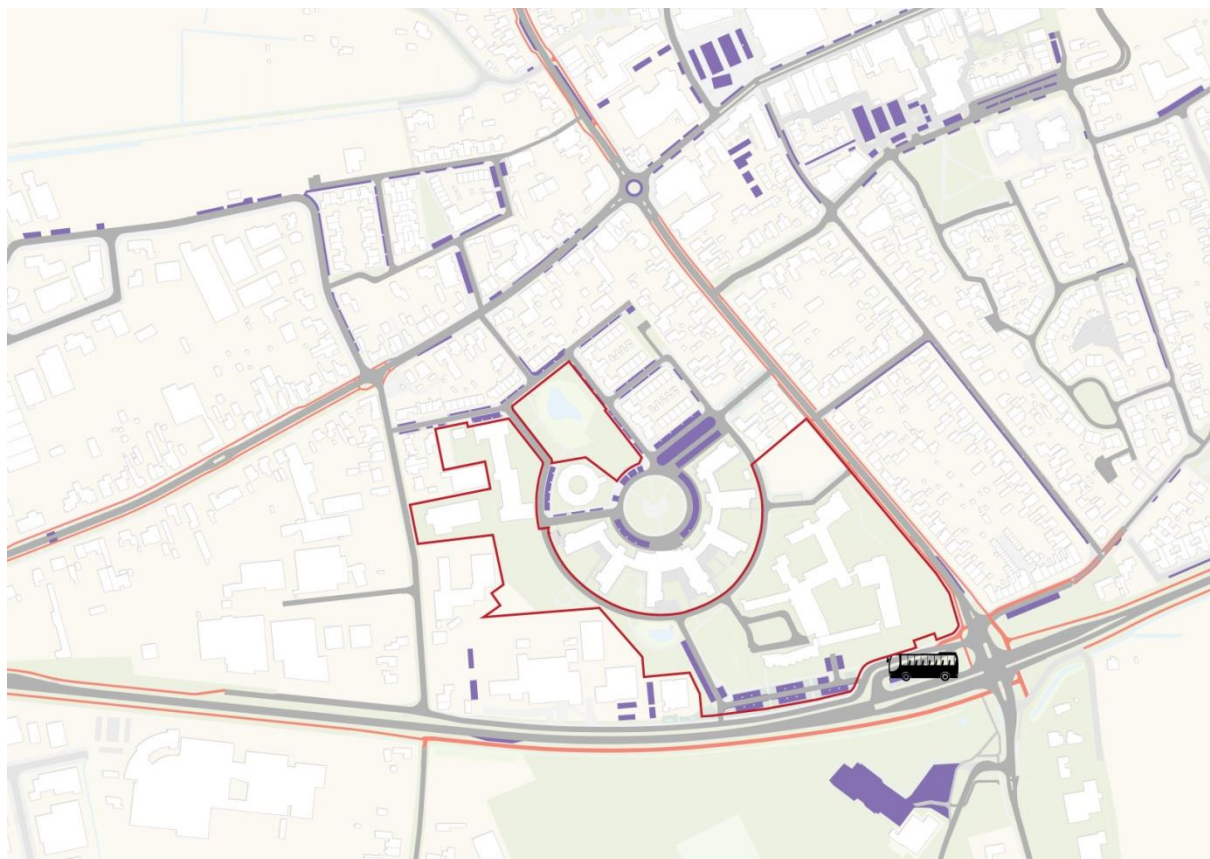
De parkeerbehoefte binnen het centrum van Bladel wordt in de openbare ruimte opgevangen. Onder meer de Markt, het terrein achter de Beatrixlaan en de parkeerplaatsen achter de 'Gindra Passage' voorzien in de parkeerbehoefte. Daarnaast is ter plaatse van de Sniederslaan langsparkeren mogelijk. Tevens is parkeren in de parkeerkelder onder de Marktstaete mogelijk.

Voor het plangebied en de aansluitende woonbuurt vormt de Wielewaal, als dwarsstraat van de Europalaan, de belangrijkste entree. De Wielewaal heeft een breed profiel waarin veel ruimte geboden wordt aan parkeren ten behoeve van de aangrenzende woningen en RSZK Floriaan.

De Wielewaal komt uit op een centraal liggende, cirkelvormige pleinruimte die RSZK Floriaan bereikbaar maakt. Deze cirkelvorm is bepalend voor de ruimtelijke structuur en de verkeersstructuur in het gebied. De cirkel is herkenbaar in het gebouw van RSZK Floriaan en de straat Specht die direct rondom het gebouw ligt.

De overige woonstraten ten noorden van de Wielewaal volgen een meer rastervormig patroon. Naast de Wielewaal aan de oostzijde, ontsluit Winterkoninkje de woonstraten aan de noordzijde op de wijkontsluitingsweg Bleijenhoek.

Aanvullend op de parkeergelegenheid aan de Wielewaal is er een grote parkeercapaciteit aan de Leemskuilen. Deze straat, parallel aan de provinciale weg N284, vormt tevens een verbinding naar de bedrijfsfuncties ten westen van het plangebied. Tevens is het de route voor bevoorrading van RSZK Floriaan via de straat Boomklever.



Figuur 12: Verkeer en parkeren in en rond het plangebied

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

In 1962 wordt de provinciale weg aangelegd en verandert de topografie van Bladel drastisch. De kern van Bladel wordt voortaan gescheiden van het zuidelijke landschap. De provinciale weg vormt een fikke barrière die in de decennia daarna, met het steeds intensiever gebruik van de steeds snellere auto's en vrachtwagens, alleen maar sterker is worden. Het kruispunt van de Europalaan-Bredasebaan met de provinciale weg N284 is in de bestaande situatie een druk kruispunt met lange wachttijden voor auto's, fietsers en voetgangers. De voorzieningen in en aan het landschap van de Egyptische poort zijn vanuit de kern moeilijk te bereiken en de entree van Bladel is door de noodzakelijke verkeersvoorzieningen weinig aansprekend.

Het plangebied Kempenland ligt naast het kruispunt en wordt begrensd door de Europalaan, de N 284, de Boomklever en het complex van RSZK Timpaan.

Het gebied wordt op dit moment gebruikt door RSZK Kempenland. De bestaande bebouwing is gedateerd en zal in de nabije toekomst worden vervangen door nieuwe woonbebouwing.

In 2017 heeft de gemeenteraad van Bladel zich uitgesproken voor het uitvoeren van een onderzoek naar de mogelijkheden om de landschappelijke relatie tussen het centrum van Bladel en het gebied van de Egyptische Poort te verbeteren. Na een aantal workshops is aan buro BUUR de opdracht gegeven om tot een nadere uitwerking te komen van de ruimtelijke kansen en het opstellen van een aantal modellen.

Deze studie heeft in het voorjaar van 2018 geresulteerd in een rapportage waarin verschillende ruimtelijke opties, vergaand en minder vergaand, zijn weergegeven, gericht op een optimale landschappelijke relatie tussen de kern van Bladel en het gebied de Egyptische Poort. De resultaten van de studie worden onderwerp van het overleg met de provincie met betrekking tot de inrichting van de N284 en de eventuele ondertunneling van een deel van deze weg.

Geconcludeerd is ook dat de resultaten van invloed zijn op de beoogde herontwikkeling van de locatie RSZK-Kempenland (Kempenland), die dan ook in dit licht onderzocht moet worden. Immers de locatie Kempenland ligt net naast het tracé van de N284, midden in de ruimte tussen de gebouwen van RSZK-Floriaan, Europalaan en het gebied Egyptische Poort.

De gemeente Bladel heeft daarom besloten dat vanuit de opgedane inzichten uit de studie van BUUR de planvorming voor het gebied Kempenland ter hand moet worden genomen en dat voor het gebied een globaal, nader uit te werken bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsplan moet worden voorbereid.

Van de opties opgesteld in de studie van BUUR zijn de onderlegger voor de planvorming voor de locatie Kempenland. De optie betreft een situatie waarin voor het doorgaande verkeer van de N284 over een nader te bepalen lengte een ondergrondse tunnel is aangelegd en zodoende de noord-zuid verbindingen en het bomenrijke landschap opnieuw de ruimte krijgen en de ruimtelijke continuïteit tussen Bladel en de Egyptische Poort kan worden vormgegeven.

Het verdiept aanleggen van de N284 maakt het mogelijk om het doorgaande verkeer van de N284 los te koppelen van de noord-zuid verbinding voor auto's, fietsers en voetgangers. De ondertunneling is een wens, en zal in de komende periode nader worden onderzocht. In het voorliggende plan is hierop voorgesorteerd maar de uitgangspunten zijn ook valide als de ondertunneling niet doorgaat.



Figuur 13: Stedenbouwkundige visie (zie ook bijlage 2)

3.2 De landschappelijke visie

Op conceptueel niveau laat de studie van BUUR zien dat de nieuwe buurt Kempenland is omgeven door landschappelijke elementen die Bladel verbinden met het grote landschap ten zuiden van de kern. Het landschap domineert hier de bebouwing en de doorgaande langzaam verkeersroutes krijgen de ruimte om in een landschappelijke setting de gebieden aan weerszijden van de N284 weer direct met elkaar te verbinden.

Het landschapsplan rond de ontwikkellocatie Kempenland bestaat uit vier delen, elk met hun eigen sfeer en betekenis in de topografie van Bladel-Zuid:

1. De zone met bomen langs de Europalaan over het kruispunt en de provinciale weg naar het zuiden. De gewenste continuïteit van de bomen verwijst naar de doorgaande landschappelijke relatie voor de aanleg van de N284 en begeleidt de Noord-Zuid gerichte verbindingen met het gebied van de Egyptische Poort. De bomenzone begint aan de noordzijde ter hoogte van de Bongerd, waar een groep van oude bomen het landschap van de Egyptische Poort aankondigt. De zone verbreedt op ca. 100 meter afstand van het kruispunt doordat de bebouwing hier weg knikt. In de ruimte die hierdoor ontstaat kunnen op een ontspannen wijze fiets en wandelpaden worden opgenomen. In de ruimte naast het kruispunt van de Europalaan en de N284 is plaats gereserveerd om met een landschappelijk thema de entree naar Bladel te markeren.
2. De ruimte tussen de locatie Kempenland en de sportvelden van Bladel Zuid in de Egyptische Poort lopen zoveel mogelijk door en negeren de scheidende werking van de N284. Het helpt daarbij enorm als de provinciale weg inderdaad voor een deel van haar route verdiept zal worden aangelegd. Het landschap aan weerszijden van de N284 is te beschrijven als een relatief open landschap van kruiden- en bloemrijke weilanden met individuele bomen en boomgroepen.
3. In de nieuwe woonbuurt Kempenland, waarvan de grenzen te zien zijn in de stedenbouwkundige visie (figuur 13) en op de verbeelding van dit bestemmingsplan, zal tenminste 30% van het totale oppervlak binnen deze grenzen groen worden ingericht. Zowel openbaar groen, tuinen en groene daken kunnen onderdeel uitmaken van het groen in te richten oppervlak. Daarbij geldt dat blauw (water) niet als groen mag tellen. Waterrentiezones maken daarmee geen onderdeel uit van deze 30%. Het groen moet tevens inheems en insectenvriendelijk zijn. Het openbare groen zal een heel vriendelijk landschap vormen gericht op tuinieren, spelen en verblijven en ontmoeten. Dit meer besloten landschap is klein van

schaal en betreft de hoven van de Floriaan bij de grotere landschappelijke structuren die zo groene uitlopers krijgt tot diep in de nieuwe woonbuurt.

4. Net buiten de woningbouwontwikkeling ligt een bestaande bossage waarin het uitvaartcentrum ligt. Het gebouw is in de bestaande situatie al omgeven door flinke bomen. Uit de landschapsstudie van BUUR komt naar voren dat het landschap vanuit het zuiden ook langs de westzijde van de Floriaan zijn weg in de richting van het centrum kan vinden. Het past in deze visie dat het gebouw van het uitvaartcentrum nog dichter door bomen kan worden omgeven. Op deze wijze wordt ook de groene inrichting ten noorden van de Floriaan betrokken bij het grotere landschappelijke geheel.

3.3 De nieuwe woonbuurt

Landschappelijk wonen

De contouren van het uit te werken woongebied volgen de naast het plangebied gelegen wegen: de Europalaan aan de oostzijde, de Leemskuilen aan de zuidzijde, de Boomklever aan de westzijde en de Specht aan de Noordzijde. Aan de noordwest zijde grenst de nieuwe woonbuurt aan de Floriaan en aan de westzijde wordt het gebied begrensd door een open groene ruimte tussen de zuidentree van RSZK Floriaan en de provinciale weg. Deze open ruimte biedt de Floriaan en de nieuwe buurt een zichtrelatie met het gebied de Egyptische Poort aan de overzijde van de provinciale weg.

Binnen de woonvlek bestaat nog veel flexibiliteit met betrekking tot de uitwerking. Vastgelegd is de oriëntatie van de woningen in de buitenrand op de Provinciale weg en de Europaweg. Het is hier de bedoeling om begeleidende wanden te realiseren met voorkanten van nieuwe bebouwing. Vermeden wordt daarmee dat de woningen hun tuinzijde naar de omgeving richten.

Gekozen is voor de realisatie van een volledig nieuw woonmilieu. Handhaving van een deel van de bestaande gebouwen is overwogen maar niet uitgewerkt. De bestaande gebouwen zijn ongeschikt en de voorkeur gaat uit naar de realisatie van een optimale nieuwe, groene sfeer. De bestaande gebouwen zouden hierin een belemmering vormen.

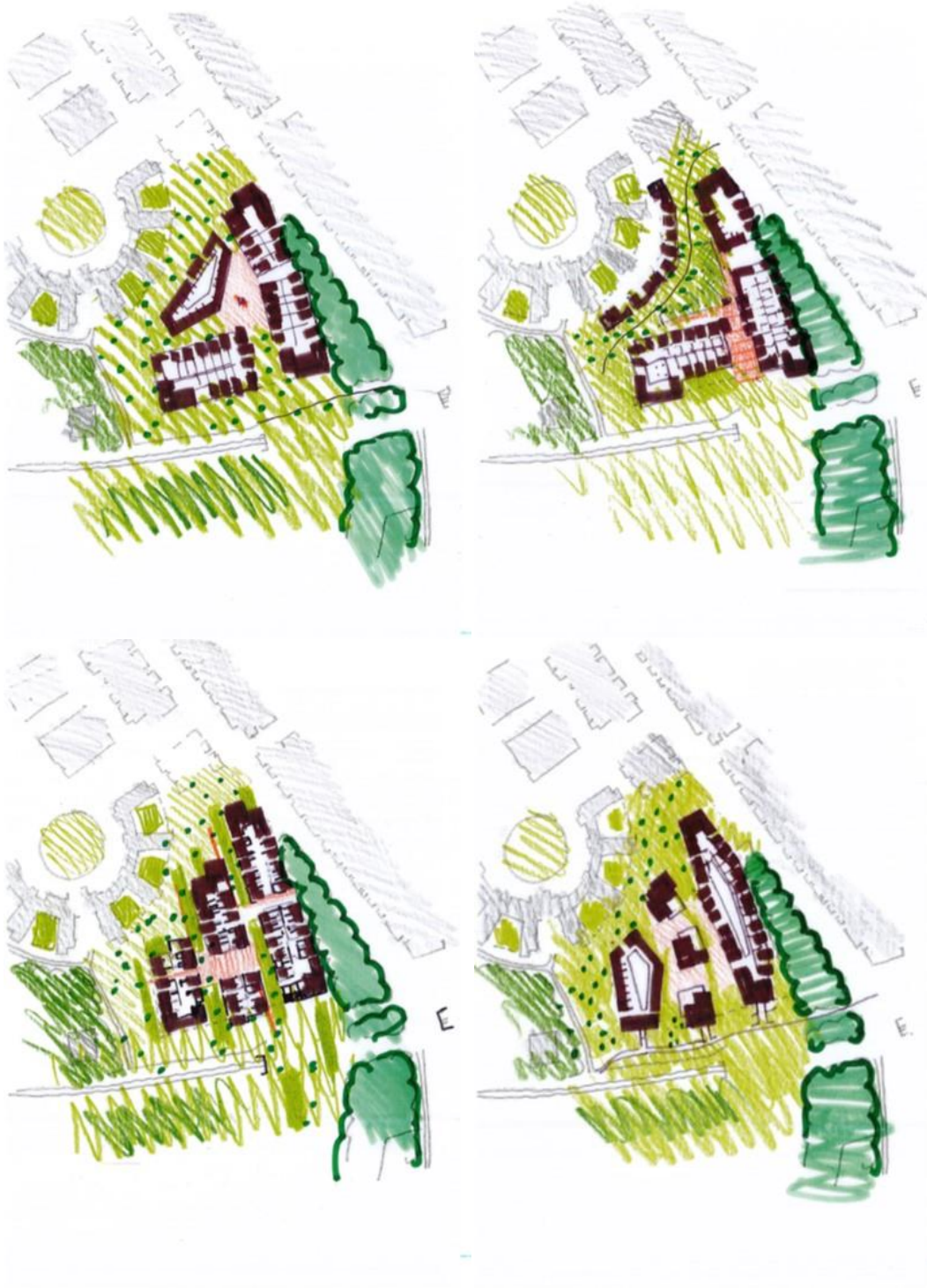
Op de locatie Kempenland doet zich nu de kans voor om een geheel eigen en autonoom woonbuurtje te ontwikkelen, omgeven door structureel groen. Wanneer de landschappelijke relatie tussen de kern en het gebied de Egyptische poort zal worden herstelt ligt de locatie Kempenland op een bijzondere positie tussen het dorpshart en de landschap van de Egyptische poort. Door een stelsel van voet- en wandelpaden kunnen beide voorzieningen makkelijk bereikt worden.

De overwegende bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen met kap of drie bouwlagen met een plat dak. Incidenteel kunnen bebouwingsaccenten met een hoger bebouwingsdeel worden toegepast. Een landschappelijk accent markeert de entree van Bladel aan de Provinciale weg en de groene corridor, die tussen de Floriaan en het buitengebied ligt en in de toekomst de groene toegang kan gaan vormen naar de buurt en RSZK Floriaan.

Teneinde de mogelijkheden van de locatie Kempenland te verkennen zijn een aantal schematische stedenbouwkundige modellen opgesteld (figuur 14). De verkenning laat zien dat er binnen de kaders van de opgave veel kwaliteiten bereikbaar zijn. De modellen verschillen wat betreft transparantie, beslotenheid en open wisselwerking tussen interieur en de omgeving van het buurtje. Ook laten de verkenningen zien dat geput kan worden uit allerlei woningbouwtypes: grondgebonden woningen en appartementen, met privétuin en zonder, patiowoningen en herenhuizen, in een rij en vrijstaand.

Waar de modellen in overeenstemmen is de realisatie van een compact woonbuurtje dat geheel eigen en zelfstandig gelegen is en wordt omgeven door groen. Overeenkomstig de verkende modellen is het ook een mogelijkheid om grondgebonden woningen te combineren met appartementen. Maar met name komt als basisuitgangspunt naar voren het gericht zijn op het omringende landschap. De kenmerken van dit landschappelijke wonen zijn:

- De ambitie is gericht op de realisatie van een herkenbaar en samenhangende woonbuurt die vrij ligt in het landschap.
- Het buurtje onderhoudt een functionele relatie met het centrum van Bladel via de Europalaan, een zichtrelatie met het gebied de Egyptische poort en een bijzondere buurrelatie met het net zo autonoom gesitueerde complex van de Floriaan
- De woonkwaliteit is niet afhankelijk van het hebben van een grote eigen tuin. Ook patio's of terrassen zijn hier goed denkbaar.





Figuur 14: Schetsstudies

Wonen en zorg

Met de beoogde herinrichting van het Kempenlandgebied doet zich de kans voor om via het bestemmingsplan de programmatische en stedenbouwkundige invulling van dit plangebied aan te laten sluiten op maatschappelijke ontwikkelingen in het sociale domein.

Met de enige jaren geleden in gang gezette transformatie van de zorg (de-institutionalisering) verwacht de overheid een grote(re) inbreng van burgers in de zorg voor elkaar. Van en voor jong en oud. Door het wegvallen van traditionele gezins- en familiestructuren zal dat steeds vaker burens- en burgerhulp moeten zijn.

Dat betekent dat we bij de programmatische en stedenbouwkundige invulling van Kempenland 'communityzorg' als uitgangspunt/concept nemen. Dit plangebied leent zich daar bij uitstek voor. In het plangebied zijn immers al gemeenschapsvoorzieningen aanwezig (Floriaan). Bovendien is het gebied redelijk 'afgekaderd' waardoor (toekomstige) bewoners eerder een eigenheid en gezamenlijk kunnen ervaren dan in een traditionele nieuwbouwwijk of buurt in Bladel. Dat betekent overigens ook iets voor de bevolkingssamenstelling van het beoogde plangebied. Er moet immers een sterke uitwisseling mogelijk zijn van zorg voor elkaar, dus van jong(e) gezinnen) voor oud en vice versa.

Een stedenbouwkundige invulling van het plangebied waarmee 'communityzorg' wordt gerealiseerd is mogelijk door:

- a. Bijzondere aandacht voor de positionering van het programma en de gebouwen in het gebied en vooral ten opzichte van elkaar.*

Voorkomen moet worden dat er eilandjes van jonge gezinnen en ouderen ontstaan. Dat betekent niet dat de wooneenheden voor die doelgroepen per se 'om en om' moeten worden gebouwd, want bijvoorbeeld ouderen voelen zich nog steeds prettig in een beschermde wooncluster van leeftijdsgenoten, maar wel dat de doelgroepen elkaar intensief ontmoeten. Dat kan bijvoorbeeld door geen afgebakende hofjes te creëren maar juist een open structuur waar mensen elkaar letterlijk tegen het lijf lopen en elkaar kunnen 'zien' doordat ze gebruik maken van elkaars voorzieningen en ruimte.

b. De typologie van de woningen.

Hier geldt dat de typologie en materialisatie van de woningen en de inrichting van de kavels een gezamenlijkheid moeten uitstralen. Een voor dit plangebied kenmerkende en herkenbare beeldkwaliteit van 'eenheid' en zorg voor elkaar dus.

c. De verkeerstromen.

De verkeersstromen moeten ontmoeting bevorderen en tegelijkertijd moeten verkeerstromen van met name auto's, de ontmoeting en eenheid van het plangebied en zijn bewoners niet verstoren (zoals in woonwijken nu vaak het geval is). Zorg ervoor dat de verkeersstromen van voetgangers en fietsers uit komen op centrale (ontmoetings)plekken/verbindingpunten. Vanwege de relatie met RSZK Floriaan, de beoogde geborgenheid en de speciale aandacht voor de realisatie van veilige wandelpaden zal het woonmilieu geschikt dienen te zijn voor bewoners die aangewezen zijn op begeleiding. Juist deze bewoners zijn gebaat bij een rustig en overzichtelijk autoluw woonmilieu, waarin men een hoge mate van vrijheid heeft om te gaan en staan waar men wil. Met de aanleg van een netwerk van openbare wandel- en fietsverbindingen wordt bereikt dat het gebied een open en toegankelijk karakter krijgt.

d. Inrichting van het openbare gebied, speel- en ontmoetingsplekken.

Ook de inrichting van de openbare ruimte moet de community-beleving en onderlinge saamhorigheid bevorderen. Dat betekent dat er in het plangebied verhoudingsgewijs meer openbare ruimte dan privé-ruimte zou moeten zijn. En dat die openbare ruimte ook samen wordt gebruikt. Dus speelvoorzieningen met voorzieningen voor jong en oud en ontmoetingsplekken voor jong en oud; een 100-jarige bankje naast een wipkip. Daarnaast kan de openbare ruimte ook gelegenheid geven tot het ontplooiën van burgerinitiatieven zoals een buurt BBQ, een buurtpodium of een gezamenlijke moestuin. Door niet alle ruimte direct in te richten worden bewoners verleid om dat deel van de buitenruimte in gezamenlijkheid in te vullen en tevens te beheren.

Kortom in het stedenbouwkundig plan moet feitelijk elke keuze van het ruimtelijk en functioneel concept verantwoord kunnen worden naar de inhoudelijke doelen voor het plangebied, namelijk het bevorderen van de interactie en ontmoeting tussen bewoners (zowel huidige bewoners, o.a. de Floriaan als toekomstige bewoners), het zorgen voor elkaar, van jong tot mensen met dementie en mogelijkheden voor burgerinitiatieven. Hiermee is de stedenbouw voor dit plangebied niet alleen vormgeving of een zorgvuldige inrichting maar een bewuste strategie om richting te geven aan een maatschappelijk en sociaal programma.

Programma

Het plan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma van maximaal 171 woningen (na sloop). Het streven is om een gemengd woonmilieu te realiseren, met een mix van huur- en koopwoningen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen (qua verhouding in principe gelijkelijk verdeeld). Tevens wordt er vanuit gegaan dat er maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden die de bestaande zorgfuncties in de buurt kunnen ondersteunen en recreatie biedt aan (toekomstige) oudere bewoners in de buurt die daar behoefte aan hebben.

Realiseer een gedifferentieerd programma in het gebied van:

e. Woningen voor jonge gezinnen en ouderen.

Indachtig het principe van community care zal er een programma gerealiseerd moeten worden voor jonge gezinnen en ouderen. Dat mogen koopwoningen zijn en middel/dure huurwoningen. Maar onder ouderen blijft naast het beschermde wooncluster van appartementen ook nog steeds een grote behoefte bestaan aan grondgebonden koopwoningen, uiteraard Woonkeur met zorg, op een kleine kavel zonder veel onderhoud (patiowoningen). De wens om te kopen geldt uiteraard ook voor jonge gezinnen. Zie hiervoor de Woonvisie voor de verdeling jonge gezinnen en koop en huur.

f. Betaalbare huurwoningen voor ouderen met lage inkomens.

Deze groep verdient bijzondere aandacht. Met het wegvallen van het verzorgingshuisconcept is er behoefte aan zelfstandige huurwoningen voor ouderen met een laag inkomen. Dat kunnen relatief kleine studio's zijn in een geclusterde woonvorm waarbij de indeling uiteraard wel intensieve zorg en transfers moet toelaten. Tenminste 50 wooneenheden.

g. Deellocaties voor woningbouw door burgers.

Er moet in het plangebied ruimte worden geboden aan burgerinitiatieven, voor jong en oud. Dat kunnen CPO's zijn maar bijvoorbeeld ook burgerinitiatieven onder regie van een woningcorporatie of de gemeente. Burgerinitiatieven met een gemengde samenstelling van jong en oud hebben de voorkeur, bijvoorbeeld co-housing projecten. In het uit te werken stedenbouwkundige plan kunnen 2 locaties gereserveerd worden voor de realisatie van 10 tot 15 grondgebonden wooneenheden 'in eigen beheer' per locatie.

h. Gemeenschappelijke ruimtes.

Er is geen community care mogelijk zonder gemeenschappelijke ruimtes. Zowel binnen als buiten (zie onder 1d). Kempenland heeft door de aanwezigheid van de Floriaan als voordeel dat de RSZK/Floriaan daar (nu al) in kan voorzien. Dat betekent wel dat de RSZK/Floriaan zich 'gebouwend' nog meer dan nu moet openstellen voor de wijk. Dit is mogelijk door het inrichten van algemeen toegankelijke ruimtes voor jong en oud, bijvoorbeeld een buurtrestaurant en/of andere ruimtes voor (tijdelijke) zorg maar ook voor ontmoeting en ont- of inspanning (bv. fitnessruimte).

Langzaam verkeer

Karakteristiek voor de opzet van de nieuwe buurt zijn de verbindingen voor langzaam verkeer die samenkomen in het groene hart van de buurt. Hier vindt de verknoping plaats van meerdere interne en externe paden. In de visie zijn de route naar het centrum, de route naar de bushalte in de zuidoost punt en het kruispunt met de provinciale weg opgenomen. Maar ook andere, meer interne routes zijn belangrijk: de paden naar de woonhoven van RSZK Floriaan en het pad naar de grotere parkeervoorziening tussen de buurt en de provinciale weg.

De verbinding tussen de zuidelijke entree van RSZK Floriaan en de groene structuren illustreert de ambitie van het project. Deze verbinding zal straks door het gebouw van de Floriaan voeren zodat in de toekomst het gebouw van RSZK Floriaan de functionele koppeling vormt tussen het noordelijke park en het zuidelijke woonpark. Deze doorsteek zal de bewoners een woongebied aanreiken waarin alle kwaliteiten met elkaar zijn verbonden.

De beoogde aanpassingen in het bestaande gebouw maken een uitbreiding van RSZK Floriaan wenselijk. Het gebouw kan uitgebreid worden met een maatschappelijke functie. De ambitie is om zoveel mogelijk bewoners en partijen binnen Kempenland van deze voorzieningen gebruikt te kunnen laten maken. De doorgaande langzaamverkeersroutes en de paden in het park vormen samen met de groene elementen in binnen de woonbuurt de groene kwaliteitsdrager.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Voor de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt gebruik gemaakt van de omliggende wegen. In een deel van de parkeerbehoefte kan voorzien worden in een parkeerzone langs de Leemskuilen. Het overige parkeren kan bereikt worden middels 'inprikkers' van buiten naar binnen. Vanuit de Europalaan, en de Leemskuilen worden zo parkeervelden of (half)verdiepte parkeervoorzieningen bereikt en wordt via de Boomklever een verbinding gemaakt met de Floriaan voor de bevoorrading. Hierdoor zijn doorgaande wegen door de nieuwe buurt niet nodig en kan het 'interieur' van de nieuwe buurt als autovrij of autoluw woon- en verblijfsgebied worden uitgewerkt.

Supervisor bewaakt beeldkwaliteit

Gezien het belang van een goede relatie tussen de kern Bladel en het omringende landschap, de hoogwaardige inpassing van doorgaande langzaam verkeersstructuren en het kunnen vormgeven van een aansprekende zuidelijke entree van de kern Bladel wordt er een hoogwaardige vormgeving en uitstraling nagestreefd. Om deze ambitie te bereiken wordt een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit en de samenhang in kwaliteit tussen landschap en bebouwing.

Er is gekozen om een globaal beeldkwaliteitsplan op te stellen. In dit beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 3) wordt op hoofdlijnen gestuurd op samenhang en kwaliteit. Daarbij zal afhankelijk van de uiteindelijke planvorming voor bepaalde plekken (extra) sturing noodzakelijk zijn ten behoeve van afstemming en samenhang, om ervoor te zorgen dat het maximale wordt behaald dat gewenst is. In verband daarmee wordt een supervisor aangesteld die de taak heeft om de beeldkwaliteit en de samenhang van de planonderdelen te bewaken.

De ambitie is daarbij een ruimtelijk zelfstandige groep van woningen en/of appartementen met een duidelijk herkenbare samenhangende kwaliteit te realiseren. Samenhang bestaat daarbij uit overeenkomstige:

- schaal,
- maat,
- expressie,
- kleur- en materiaalgebruik in relatie met de directe omgeving.

3.4 Slimme wijk

Slimme gebouwen in een slimme wijk

Het doel is een duurzame en inclusieve wijk te realiseren die de kwaliteit van leven voor het individu en de samenleving bevordert en de eigen regie van haar bewoners versterkt. Het is een begrijpbare omgeving die, door de adequate inpassing van technologie, ontwerp en sociale functionaliteiten, een brug slaat tussen de verschillende elementen in de wijk; zoals woningen – voor starters, gezinnen en (kwetsbare) ouderen –, (wijk)voorzieningen en de infrastructuur. De wijk biedt comfort, services en veiligheid voor alle bewoners om de kwaliteit van leven te bevorderen. De slimme wijk bestaat uit verschillende gradaties: een slimme (openbare) infrastructuur, slimme gebouwen en een slim huis.

Door inzet van technologie in de vorm van sensoren, in bijvoorbeeld slimme straatverlichting, is het een empathische omgeving die de gebruiker aanvoelt, zijn dagelijkse patronen kent en hierop reageert en anticipeert. Daarnaast kan de data die hiermee wordt opgehaald de omgeving aanpassen om de gezondheid te bevorderen; bijvoorbeeld door het binnenklimaat van het gebouw te meten en de waarden aan te passen naar een gezonde omgeving. technologische toepassingen zoals automatische verlichting en gordijnen, een deurspion, alarmering en communicatie op afstand maken dat een bewoner veiliger en comfortabeler kan wonen. Maatwerk is hierdoor mogelijk. Daarnaast wordt met inzet van duurzame energie en gedeelde, elektrische en in de toekomst zelfrijdende auto's de wijk een gezonde wijk.

In de slimme wijk heerst een sociale cohesie door de integratie van diversiteit van de bewoners. (wijk)voorzieningen die op elkaar zijn afgestemd, vullen elkaar aan. Eigen regie van haar bewoners, het empowerment van bewoners om zelf vorm te geven aan hun leven, is een belangrijk thema binnen de slimme woonomgeving. Door participatie van bewoners in collectieve voorzieningen in bijvoorbeeld sport, spel en recreatieve voorzieningen – bijvoorbeeld een kinderboerderij –, wordt de sociale cohesie versterkt. Daarnaast kan hierdoor ook (informele) werkgelegenheid ontstaan, bijvoorbeeld op de kinderboerderij, of door het oppassen op kinderen of kwetsbare ouderen door buurtbewoners. Sociale veiligheid voor alle bewoners staat hoog in het vaandel in de slimme wijk. Door de bovengenoemde sociale cohesie, de toepassing van slimme technologie in de openbare infrastructuur – door bijvoorbeeld de slimme straatverlichting – en een integraal ontwerp wordt de sociale veiligheid gewaarborgd.

De gemeente Bladel is koploper op het gebied van dementievriendelijke gemeenten. De herinrichting van het terrein Kempenland is een uitgelezen kans om een nieuwe, slimme wijk te laten verrijzen. In de slimme wijk komen de bestemmingen wonen en maatschappelijke functies, ingebed in een openbare infrastructuur die de bestemmingen en de technologie met elkaar verbindt. Dit levert kansen op voor de wijk. De wijk versterkt de kwaliteit van leven voor de kwetsbare ouderen, doordat de wijk het mogelijk maakt om hen langer thuis te laten wonen – in een huis dat aansluit bij hun behoeften, met wijkfuncties die op elkaar zijn aangesloten en activiteiten die de sociale cohesie bevorderen.

De RSZK heeft de maatschappelijke functie om te zorgen voor huisvesting van kwetsbare ouderen, de gemeente Bladel voor alle inwoners. Samen komen ze tot uiting in de slimme en inclusieve wijk op terrein Kempenland in de gemeente Bladel.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In de structuurvisie van 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats in 2011. Gelijktijdig is een eerste wijziging ter inzage gelegd van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie. Het gewijzigde Barro trad op 10 oktober 2012 in werking, ook wel genoemd Ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term SER-ladder is verder geïntroduceerd. Stappen moeten worden doorlopen met een motivatie in de toelichting bij het betreffende ruimtelijke plan.

1. beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. beoordeling of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. beoordeling door betrokken overheden of er sprake is van een passende ontsluiting.

De ladder moet worden doorlopen als het gaat om bouw mogelijkheden van enige omvang (meer dan 14 woningen). In de regio zijn ook afspraken gemaakt over toepassing van de ladder. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag worden niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval hoeft de ladder niet te worden toegepast. Jurisprudentie hierover is in beweging. Een bouwplan van dergelijke beperkte schaal wordt niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd, als bedoeld onder artikel 1.1.1 lid 1 Bro. Dit is bevestigd in diverse uitspraken van de Raad van State (ABRvS 2013082867/1/R4 en ABRvS 201401129/2/R4).

Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn gelegen in het vervallen van de begrippen 'actuele regionale' bij de behoeftebepaling. Aangezien de huidige jurisprudentie van toepassing blijft op de nieuwe ladder, leidt dit niet tot een wijziging in de toepassingspraktijk van de ladder. Daarnaast zijn treden 1 en 2 samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen.

De nieuwe Ladder maakt het ook mogelijk om de Laddertoets door te schuiven. Dit geldt bij uitwerkingsplichten (waarvan in dit bestemmingsplan sprake is) en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan ('het moederplan'), die doorgeschoven worden naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan. In de planregels van het moederplan moet dan expliciet worden bepaald dat in het kader van het uitwerkings- of wijzigingsplan een Laddertoets moet worden uitgevoerd.

Bij het doorlopen van de Ladder blijkt dat de ontwikkeling in Bladel mogelijk is; temeer nu het feitelijk een herstructureringslocatie betreft; afgezien van de vorm waarin en de wijze waarop wordt geherstructureerd (transformatie), is de ontwikkeling reeds planologisch juridisch in hoofdlijnen mogelijk gemaakt in het plan uit 2005. Er is een regionale behoefte, die in bestaand stedelijk wordt opgelost in een locatie die goed via de provinciale weg wordt ontsloten. Kortom, de Laddertoets wordt nu reeds uitgevoerd en niet doorgeschoven naar het moment waarop het plan zal worden uitgewerkt.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies geven voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aan en stellen de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant was sinds de Wro verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant'. Een Paraplunota was opgesteld ten behoeve van de concretisering van een aantal onderwerpen uit deze inmiddels vervallen Interimstructuurvisie. De paraplunota vormde de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en hiermee de inzet van de instrumenten uit de Wro.

Inmiddels zijn deze beleidsdocumenten vervangen door de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014, partiële herziening 2014. Op 19 maart 2014 is deze herziening in werking getreden. Deze visie is een strategisch plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is:

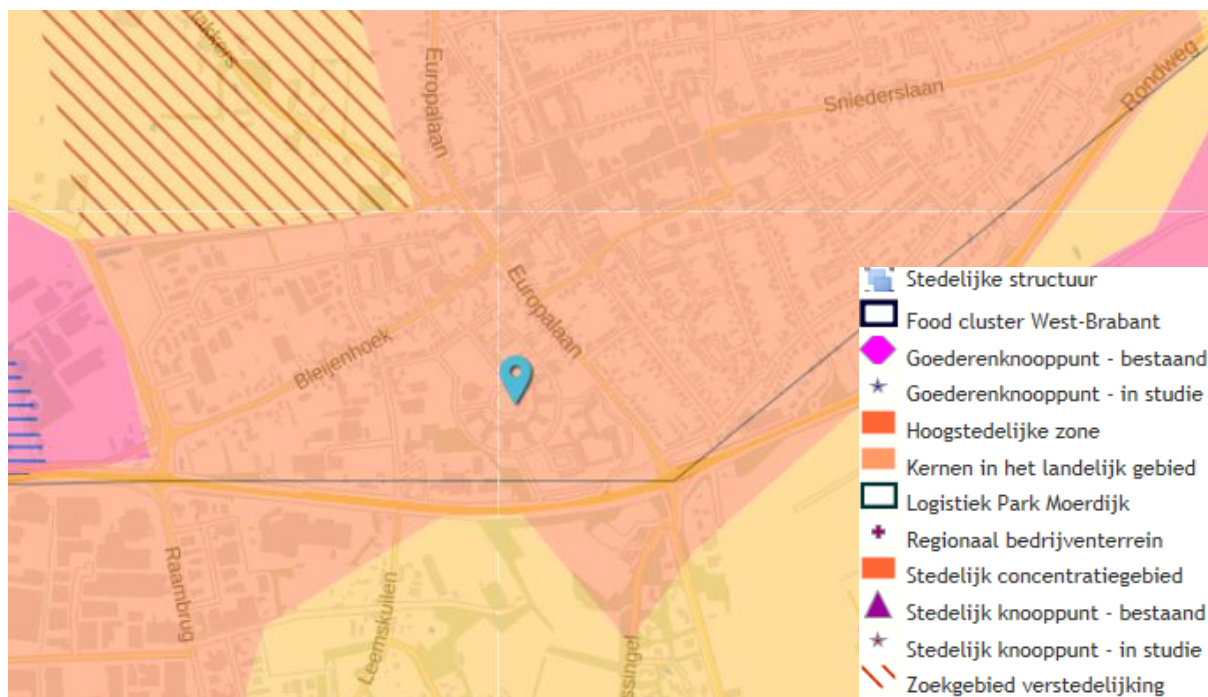
‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied, om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur. 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. Grootchalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

De planlocatie is op de visiekaart gelegen in het mozaïeklandschap. Hierin is de opgave om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk. De ruimtelijke dynamiek in Noord-Brabant is namelijk groot door de strategische ligging tussen belangrijke economische centra, zoals de Randstad, het Rijn-Ruhrgebied en de Vlaamse Ruit. Door de grote dynamiek ontstaat het gevaar dat de samenhang, maar juist ook de verschillen tussen stad en land en de diversiteit aan kwaliteiten van natuur en landschap verloren gaan. De zorg voor een groene en schone leefomgeving is belangrijk voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat. Daarom moeten dynamiek en karakteristiek goed op elkaar worden afgestemd. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. Stad en land hebben elkaar nodig en versterken elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Op de structurenkaart (figuur 15) ligt de planlocatie in de kern landelijk gebied.



Figuur 15: Structurenkaart Structuurvisie Noord-Brabant

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.

Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

De provincie Noord-Brabant loopt vooruit op de komst van de Omgevingswet en heeft een ontwerp van de Omgevingsvisie ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen tussen 1 mei en 30 juni 2018. Met deze visie grijpt het provinciaal bestuur de Omgevingsvisie aan als kans om privaat, maatschappelijk en publiek handelen en beslissingen over ontwikkelingen met elkaar in samenhang te brengen. In de Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). Deze elementen zijn sterk van elkaar afhankelijk maar ook aan veranderingen onderhevig. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant.

Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? En wat moeten we in 2030 al voor elkaar hebben om dat toekomstperspectief te verwezenlijken? Over die vragen gaat de Brabantse Omgevingsvisie. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.

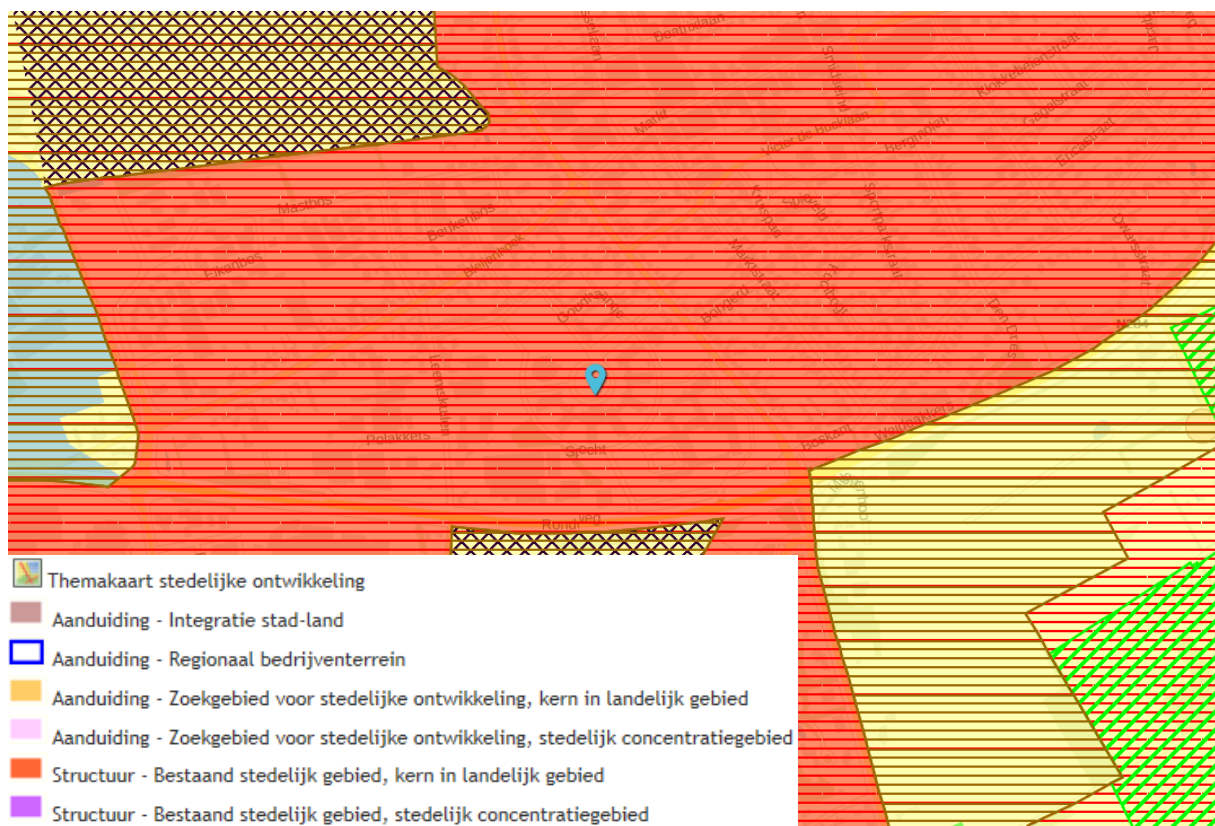
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Wro geeft de provincie meer invloed op het gebied van ruimtelijke ordening. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: De planologische verordening. Een gemeente moet met deze regels rekening houden bij het opstellen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen. In juli 2017 is de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr, voorheen genaamd Verordening ruimte 2014, figuur 16) geactualiseerd vastgesteld, met inwerkingtreding op 15 juli 2017. Per 1 januari jl. is een consoliderende versie geldend.

In de Vr staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze rekening mee moeten houden. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Vr zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.



Figuur 16: Kaart Verordening ruimte Noord-Brabant:

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Vr 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.

Omtrent de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zijn in artikel 3.1 gesteld. Artikel 3.1 stelt dat uit de verantwoording moet blijken dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

Ad a en c: Zoals reeds beschreven sluit de beoogde ontwikkeling aan op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van bebouwing, temeer als een vergelijking wordt gemaakt met het bestemmingsplan uit 2005. Het extra ruimtebeslag is minimaal, nu het een inbreidingslocatie/herstructureringslocatie betreft.

Ad b: Zie hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan.

Ad d: Het perceel wordt direct ontsloten vanaf de Rondweg en Europalaan waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande infrastructuur. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, althans ten opzichten van het bestemmingsplan uit 2005, zijn geen maatregelen nodig voor de afwikkeling van het verkeer.

In artikel 4.3 Vr zijn regels over de nieuwbouw van woningen gesteld. Er worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Hierna wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid waaronder het woningbouwbeleid. Het gemeentelijk woningbouwbeleid is regionaal afgestemd.

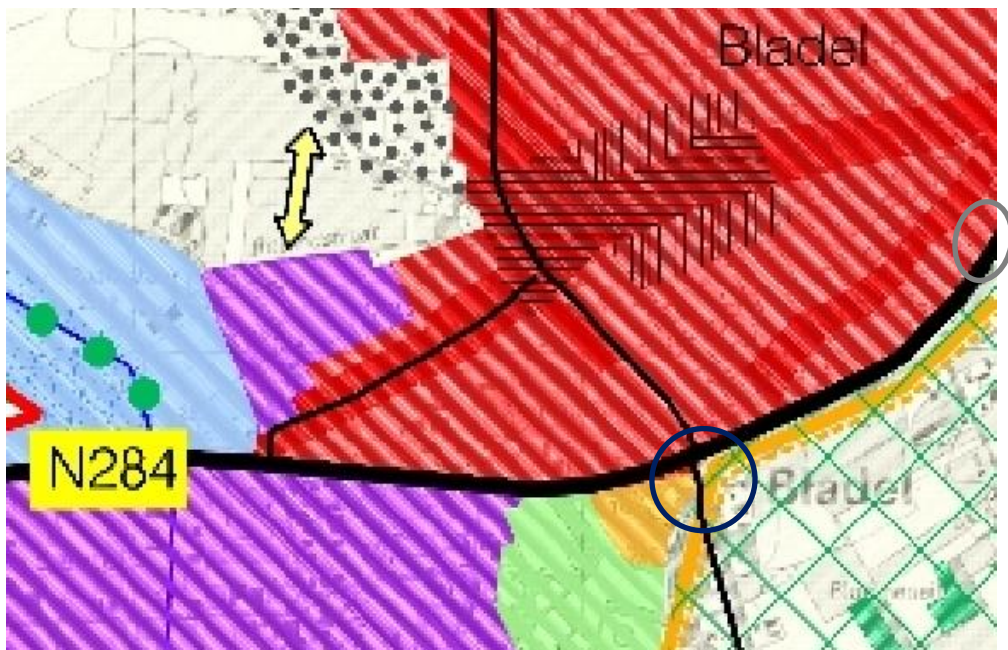
4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 1.4.

Structuurvisie Bladel 2030

Op 22 mei 2008 is door de gemeenteraad van Bladel de Structuurvisie Bladel vastgesteld. De structuurvisie vormt het centrale beleidsdocument voor integrale visievorming voor de lange termijn, brengt belangen bijeen en weegt deze (inhoudelijk en procesmatig) en vormt daarnaast een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. Op basis van het toepassen van de lagenbenadering en daarnaast het uitvoeren van een thematische analyse is een ruimtelijke visie opgesteld. In deze visie is de ruimtelijke structuur van de gemeente beschreven en is aangegeven welke ontwikkelingsrichtingen gewenst of ongewenst zijn. Dit laatste is gebeurd in het 'ruimtelijke casco' (figuur 17), in woorden en in een globale ruimtelijke ontwikkelingsschets.



Gemeente Bladel
Structuurvisie – deel A: Ruimtelijk Casco

LEGENDA

— gemeentegrens

Onderste laag

- half gesloten agrarisch landschap
- open agrarisch landschap
- boslandschap
- beekdal
- waterloop
- zeer waardevol akkercomplex

Middelste laag

- stroomweg (A67)
- gebiedsontsluitingsweg (N269)
- lokale ontsluitingsweg

Bovenste laag

- woongebied
- historisch bebouwingslint
- centrumgebied
- centrumperiferie
- sportterrein
- bedrijventerrein
- bebouwingsconcentratie buitengebied
- recreatieve accommodatie
- woon /werk bos

- regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
- robuuste ecologische verbindingzone
- ecologische verbindingzone
- landschappelijke buffer
- landschappelijk raamwerk
- (zoek)gebied voor regionale waterberging
- beschermingszone grondwater 25 jaar

- afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding
- landbouwontwikkelingsgebied (LOG)
- intensief recreatief gebied

Gemeente Bladel
Structuurvisie – deel A: Ruimtelijk Casco
Legenda

datum : juni 2008
TEK01-BLA00067-01D

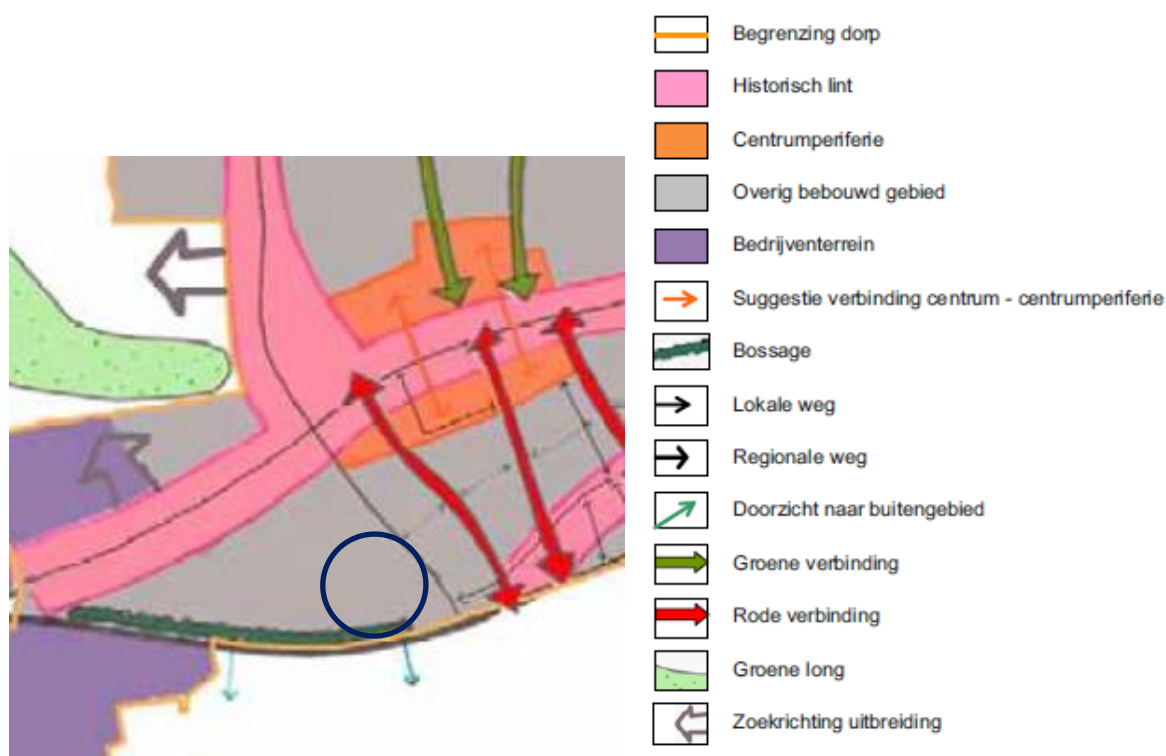
getekend: MVB
gecontroleerd: DA

Croonen Adviseurs B.V.
aanpak, ontwerp & vorm
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
tel: 0173 523 39 99
e-mail: bureau@croonen.nl
internet: www.croonen.nl

CROONEN
ADVISEURS

Figuur 17: Uitsnede Structuurvisie

Gelet op de ligging van het plangebied in het 'woongebied' binnen het ruimtelijk casco kan worden aangegeven dat de locatie als inbreidingslocatie dient te worden beschouwd.



Figuur 18: Streefbeeld

De strategie voor het bestaande woongebied (figuur 18), het overig bebouwd gebied, is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. De duidelijke (stedenbouwkundige) structuur van de verschillende buurten en wijken dient behouden te worden en waar mogelijk versterkt. De variatie in de bebouwing dient gehandhaafd en/of verbeterd te worden. Nieuwbouw in de woongebieden dient qua maat en schaal passen te zijn in de omgeving. Hoogbouw is uitgestaan ter vervanging, kenmerkend voor het dorpsbeeld. De openbare ruimte kan ook een bijdrage leveren aan de samenhang in het beeld. Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte is dan ook van belang.

Leefomgevingsplan 2005-2030

Het doel van het Leefomgevingsplan 2005-2030 'Gemeente Bladel op weg naar een beter leefomgeving' uit 2005 is het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving van de gemeente Bladel, zodat burgers, ondernemers en gebruikers er graag willen wonen, werken en/of verblijven, nu en in de toekomst. Het leefomgevingsplan geeft de kaders aan waarbinnen zich het toekomstige gemeentelijke beleid dient te ontwikkelen.

Toekomstvisie 2030

Op 17 december 2009 is vastgesteld de toekomstvisie 'Leven in Bladel is samen toekomst maken'. In 2030 is de gemeente Bladel het economische hart van de Kempen. De gemeente zet actief in op het stimuleren van de lokale en regionale economie met als grootste spelers de industrie en de detailhandel in de kernen Bladel en Hapert. Daarnaast spelen recreatie, toerisme en de agrarische sector een relevante rol. Het behoud en de versterking van de gemeentelijke economie is een belangrijke stimulans voor deze keuze. Dat leidt tot het behoud en zelfs groei van de bevolking in de kernen. Zo ontstaat er voldoende draagvlak voor een goed voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Dankzij duidelijke keuzes ten aanzien van ruimtegebruik binnen de kernen en de ontwikkeling van het buitengebied blijft de kwaliteit van natuur en landschap, agrarisch gebruik en recreatie op peil en

wordt deze waar nodig verder versterkt. De gemeente Bladel heeft haar ambities voor 2030 vertaald in een elftal speerpunten:

- een geliefde woonplaats voor iedereen;
- jongeren voelen zich er thuis;
- alle inwoners doen mee;
- veilig in ieder opzicht;
- gemeentelijke organisatie: daadkracht, maatwerk en samenwerking;
- gemeentelijke organisatie: een servicegerichte instelling;
- vanzelfsprekend duurzaam;
- groen (natuur), blauw (water), rood (bebouwing) en grijs (infrastructuur) in balans;
- elk dorp en het buitengebied een eigen karakter;
- economie: durven kiezen en daarop inzetten;
- optimaal vestigingsklimaat voor ondernemers.

Elke dorpskern is een hechte gemeenschap. Elke kern heeft een heel eigen karakter, dat onder meer tot uiting komt in de cultuurhistorie, uitstraling, monumenten, groen en dorpsentrees. Waar mogelijk is het karakter zelfs versterkt. Voor de kern Bladel zet de Toekomstvisie in op:

- 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).

Bladel is de grootste en relatief meest verstedelijkte kern in de gemeente. In 2030 is de kern hét 'funshop-centrum' van de regio. Het is er levendig en gezellig dankzij een gepast aanbod van horeca, activiteiten, winkels en uitgaansgelegenheden. De detailhandel is op een logische wijze in het centrum gepositioneerd en er zijn uitbreidingsmogelijkheden. Het centrum is autovrij en parkeren nabij het centrum is goed mogelijk. De kern is goed bereikbaar voor alle vormen van verkeer, onder andere door de realisatie van de randweg, en aangesloten op een hoogwaardig openbaarvervoerssysteem. De sociale en fysieke veiligheid in de kern is verbeterd en de overlast voor bewoners en bezoekers van de kern is minimaal.

Woonvisie gemeente Bladel 2016 Actualisatie 2018

Op 7 juli 2016 is de Woonvisie gemeente Bladel 2016 vastgesteld. Een actualisatie is door de gemeenteraad van Bladel vastgesteld op 1 februari 2018. Er zijn 6 ambities en 19 beslipunten vastgesteld.

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 Vr 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 Actualisatie 2018 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden. De ambities zijn:

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

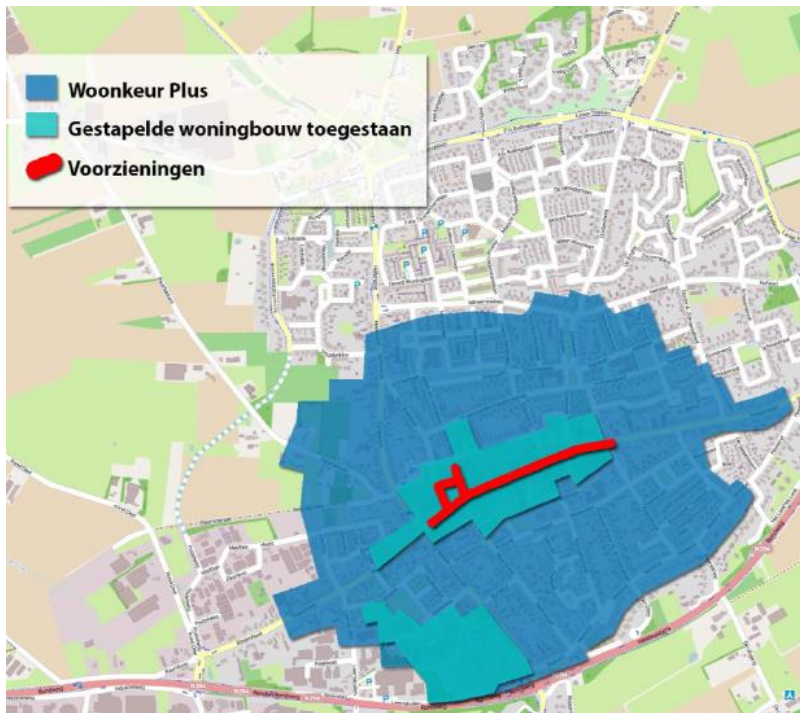
eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen.

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 persoonshuishoudens. 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 (figuur 19). 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. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.
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 oppervlaktematen 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 nieuwbouwonstwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.
6. De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat(groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. Iederetoe te voegen woning moet energieneutraal zijn en mag er bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien.

Bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, wordt de Woonvisie in acht genomen. Eén van de 19 beslispunten is: Woning moet een sociale woning zijn (€ 170.000/€ 200.000 v.o.n. of € 597,30 per maand). Hiervoor geldt de verhouding 51% huur/49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Casteren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur/70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van 2 wooneenheden. In het geval er 10 woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders. De woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter.

Er moeten experimentele vormen van wonen komen en mensen moeten bewuster worden gemaakt van de mogelijkheden om langer (zelfstandig) in hun huis en vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen. Geanticipeerd moet worden op een mogelijk toekomstig leven met beperkingen.



Figuur 19: Overzichtskartaal Woonkeur Pluspakket Zorg zone en gestapelde bouw

Woningbouwprogramma

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.

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). In deze prognose is tevens een opgave voor Bladel opgenomen voor 565 geschikte woningen. Op 31 mei 2017 is een nieuwe prognose gepubliceerd. In de periode 2017-2026 geldt een prognose van 850 te realiseren woningen.

In het programma 2015-2025 was voor plan Kempenland nog rekening gehouden met 157 woningen. “De opgave voor het beschermd wonen wordt gerealiseerd door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden en door nieuwbouw van kleinschalige complexen voor intensieve zorg. De realisatie van Plan Kempenland stagneert en er dreigt zelfs een vermindering van het aantal zorgplaatsen door de sloop van het verzorgingstehuis (voorheen Huize Kempenland, beschermd wonen). In Huize Kempenland (het oude verzorgingstehuis) zijn op dit moment 76 verzorgingsplaatsen (intramuraal). Deze intramurale plaatsen worden op termijn verminderd/opgeheven. Deze 76 plaatsen moeten extramuraal ingevuld gaan worden. Vermindering van het aantal intramurale verzorgingsplaatsen leidt volgens de provincie door opname van deze vermindering automatisch tot (structurele) ophoging van de bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Deze 76 plaatsen zijn op de matrix vermeld.”

In het Indicatief (kwalitatief) Woningbouwprogramma 2016-2016, gelijktijdig vastgesteld met de Woonvisie in 2016, is het aantal woningen bijgesteld.

Een woningbouwprogramma is geen statisch document en moet flexibel zijn. Daarom wordt ieder jaar een (nieuw/actueel) Woningbouwprogramma (WBP) opgemaakt. Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant 2014 kan worden bepaald aan hoeveel woningen behoefte bestaat, uitgaande van Migratiesado=0. De gemeenteraad geeft in de Woonvisie de beleidskaders/ambities/beslispunten weer, waarna het college binnen deze kaders flexibel kan omgaan met het WBP.

Op 1 februari 2018, gelijktijdig met de actualisatie van de Woonvisie 2016, is ook het Woningbouwprogramma 2018-2017 vastgesteld. Hierin is verwoord dat er in Kempenland nog een behoorlijke restcapaciteit zit. Ook is geconcludeerd dat in de kern Bladel nog behoefte bestaat aan woningen, vooral goedkope koopwoningen en goedkope/middeldure huurwoningen.

In de kernen Bladel en Hapert zijn de voorzieningen aanwezig, zoals centrumvoorzieningen, winkels, zorgvoorzieningen etc. Veel ouderen zullen er voor (moeten) kiezen om in de buurt te komen wonen van deze voorzieningen. Een van de voorwaarden bij nieuwbouw is daarom dat in de centra binnen de zwarte contouren 50% van de woningen uitgevoerd worden als Woonkeur Pluspakket Wonen. Het ligt voor de hand dat meer potentiële bewoners in eerste instantie kiezen voor een van deze 2 kernen.

Het Rapport Woonbehoefte Gemeente Bladel, als uitwerking van het Kwalitatief woningmarktonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven vormt het kwalitatief kader voor het WBP bij transformatie- en nieuwbouwplannen. Op Kempenland worden totaal 230 woningen gerealiseerd, voor de helft gestapeld en voor de helft grondgebonden. Van de 49% koopwoningen, met een theoretisch tekort van 450 woningen, is 33% goedkoop en 16% middelduur. Van de 51% huurwoningen is 33% goedkoop en middelduur (300 woningen theoretisch tekort), 18% duur (170 woningen theoretisch tekort) en 10% wordt voor vergunninghouders gereserveerd. Er is sprake van een grote diversiteit en een gezonde mix. De focus ligt op wonen met extramurale zorg. Ook is sprake van de huisvesting van statushouders, vrije sector wonen, jongerenhuisvesting, CPO-initiatieven, kleinschalig wonen en levensloopbestendig wonen.

Alle woningen moeten voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In het centrum van Bladel voldoende 50% daarvan aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. 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.

In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met alle woningen in het plangebied. De door de 21 regiogemeenten gemaakte afspraken over de regionale woningmarkt worden in acht genomen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Regionale Begrippenlijst Wonen. Aangesloten wordt tevens bij de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). De BAG onderscheidt vier soorten objecten: Panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaats. Een woning is een verblijfsobject als deze in functioneel opzicht zelfstandig kan zijn, met een eigen afsluitbare toegang en welke onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen. Kortom, elke kamer met een eigen keuken, wc-douche, ongeacht of van de kookgelegenheid/sanitair wordt gebruik gemaakt, is een woning welke binnen het woningbouwprogramma dient te worden opgenomen. Binnen het plan Kempenland voldoen alle woningen aan dit criterium.

Voorheen was er in Huize Kempenland sprake van beschermd wonen (zorgplaatsen), het zal nu geschikt wonen worden. Als er overigens sprake is van wonen met zorg/welzijn, kan er onderscheid worden gemaakt in beschermd, beschut, verzorgd en geschikt wonen.

Beschermd wonen omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Tot het beschut wonen worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen. Verzorgd wonen (is niet hetzelfde als zorgplaatsen; een zorgplaats heeft geen eigen keuken) is een situatie waarbij een huishouden op afroep gebruik kan maken van verpleging/verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt. Tot geschikt wonen behoren zelfstandige woningen, die meer geschikt zijn voor ouderen/mensen met een beperking. De woningen kunnen ook onderdeel uitmaken van een complex met extra diensten.

Samenvattend, geschikt wonen en verzorgd wonen is gerelateerd aan het woningbouwprogramma.

Regionaal programma De Kempen

De Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden hebben maandelijks ambtelijk overleg over volkshuisvesting. In dit overleg wordt kennis en informatie uitgewisseld over onder andere woningbouwplannen, huisvesting van arbeidsmigranten, huisvesting van statushouders, prestatieafspraken met woningcorporaties en nieuwe ontwikkelingen en trends. Zes keer per jaar overleggen de portefeuillehouders wonen in de stuurgroep wonen.

De woningmarkt trekt aan en dit is ook duidelijk merkbaar in de Kempen. Het aantal verkochte woningen (zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad) en kavels neemt toe. Ontwikkelaars tonen weer interesse om met plannen (die een tijd stil hebben gelegen) aan de slag te gaan. Hierbij is wel merkbaar dat ontwikkelaars deze plannen vaak aan willen passen om in te spelen op veranderde woonwensen. De Kempen zetten hierbij zoveel als mogelijk in op de realisatie van levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen.

Ook zien we meer verzoeken voor het omzetten van kantoorpanden of een oude school naar woningen. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking worden binnen de Kempen afspraken gemaakt om de subregionale afstemming te formaliseren.

Eind 2016 worden de prestatieafspraken vastgesteld met WSZ. Doel is om deze gezamenlijk te maken.

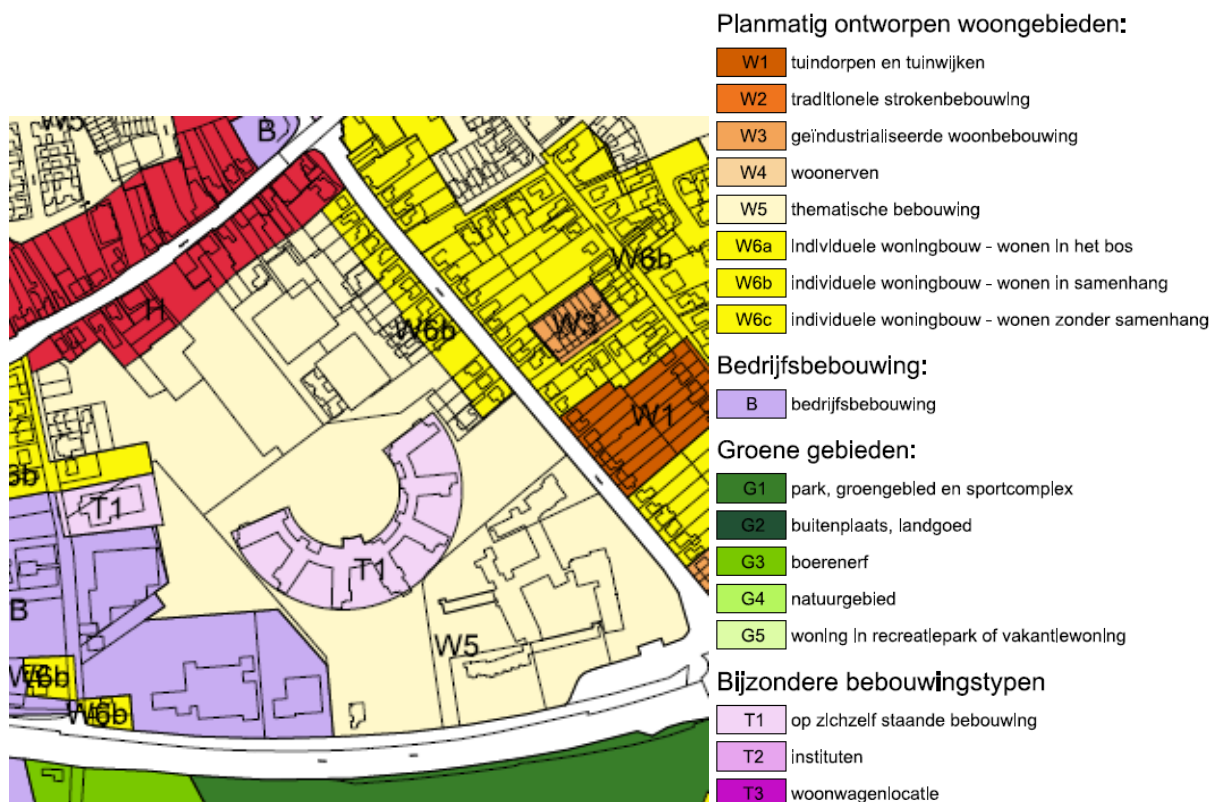
Welstandsnota 2010 Bladel

In het kader van de Woningwet is 17 maart 2011 de Welstandsnota Bladel vastgesteld. De nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente, teneinde burgers inzicht te geven in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het uitgangspunt is dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Veranderingen ten opzichte van de nota uit 2004 zijn:

- Er heeft een vereenvoudiging plaatsgevonden van de bebouwingstypen: diverse bebouwingstypen zijn samengevoegd.
- Er zijn concrete welstandscriteria per bebouwingstype geformuleerd.
- De welstandsniveaus zijn komen te vervallen.
- Er zijn, waar mogelijk, welstandsvrije gebieden aangewezen.
- De 'sneltoetscriteria' zijn aangepast op de Wabo.

Algemene welstandscriteria zijn:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht



Figuur 20: Uitsnede welstandsnota

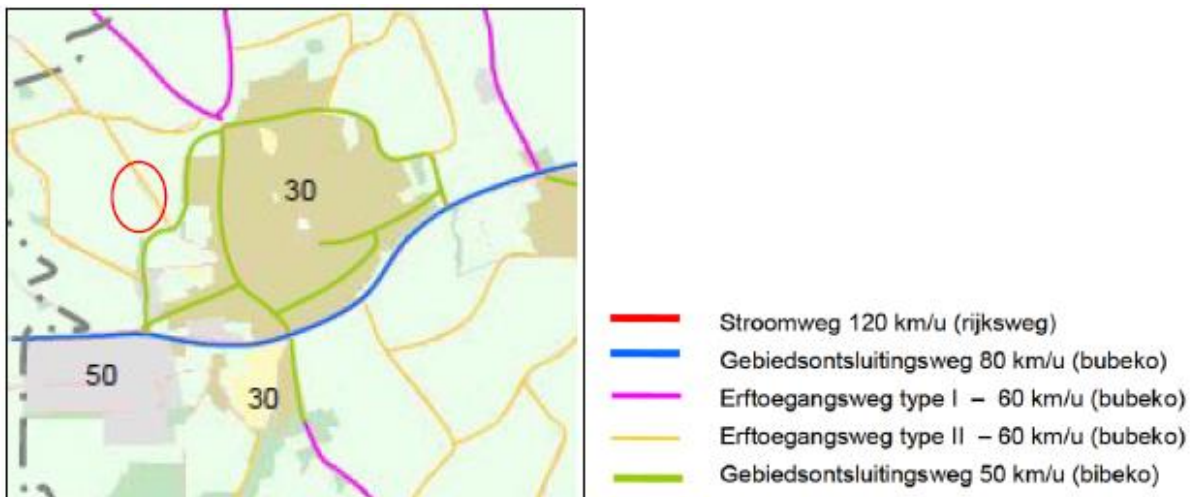
In de nota is de locatie geduid als Bebouwingstype W5 (figuur 20). Objectgerichte criteria zijn van toepassing met navolgende welstandscriteria:

- **Bebouwing en omgeving:** De architectuur en de directe openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen. Deze dient te worden behouden.
- **Bebouwing op zich:** De ensemblewaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Verandering moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago, de expressiviteit van het ensemble. De gevelopbouw en -indeling en de repetitie van de samenstellende elementen zijn uitgangspunt bij veranderingen, aanpassingen en toevoegingen.
- **Materiaal, detaillering en kleur:** Thematische bebouwing: Bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de ensemblewaarde, zij dragen wezenlijk bij aan de expressiviteit ervan en zijn uitgangspunt voor aanpassingen.

Als aanvulling op c.q. verlengstuk van de welstandsnota wordt gelijktijdig met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, een nieuw beeldkwaliteitsplan, genaamd Beeldkwaliteitsplan Kempenland 2018, vastgesteld voor plangebied Kempenland. Dit beeldkwaliteitsplan zal het toetsingskader gaan vormen voor de verdere ontwikkeling en vervangt het Beeldkwaliteitplan Masterplan Kempenland uit 2005.

Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2015 - 2020

De gemeenteraad heeft op 21 mei 2015 het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) 2015 – 2020 vastgesteld. In het nieuwe GVVP wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de thema's bereikbaarheid en leefbaarheid, ruimtelijke ontwikkelingen, parkeren, fiets, voetgangers en schoolomgevingen, verkeersveiligheid, openbaar vervoer, gevaarlijke stoffen en hulpdiensten, educatie, communicatie en handhaving alsmede monitoring en evaluatie beschreven. Met de vaststelling van dit nieuwe GVVP 2015-2020 wordt het oude VerkeersVeiligheidsPlan 2006-2012 ingetrokken. In figuur 21 is een uitsnede uit het GVVP opgenomen.



Figuur 21: Uitsnede wegcategorisering

Groenvisie “Groen tot in de kern(en)” 2009-2024

De gemeente Bladel ziet de Groenvisie van 17 december 2009 als een beleidsdocument waarin de ambities, doelen, kaders en randvoorwaarden voor het openbaar groen zijn verwoord, zodanig dat ze doorvertaald kunnen worden naar een beheerstrategie voor het openbaar groen. Door het maken van de Groenvisie gelijk op te laten lopen met de ontwikkeling van de Toekomstvisie heeft het groen een duidelijke plaats in de Toekomstvisie gekregen. De gemeente Bladel is met haar groenbeleid en groenbeheer op de goede weg. In de loop der jaren zijn veel van de doelen die gemeente Bladel zichzelf had gesteld gehaald. In vergelijking met andere gemeenten doet Bladel het uitstekend. Zo is gemeente Bladel koploper op het gebied van het natuur- en milieuvriendelijk beheren van de openbare ruimte (inclusief het openbaar groen) terwijl opvallend genoeg de gemiddelde beheerkosten van het groen lager zijn dan in andere, vergelijkbare gemeenten.

Bladel is groen in twee opzichten en wil dat graag zo houden. Een aantal zaken in het openbaar groen kan nog worden geoptimaliseerd. Zo verdient de voor Bladel zo kenmerkende groenstructuur bestaande uit bomenlanen en hagen blijvende aandacht en bescherming.

De Groenvisie is een geactualiseerde versie van de vorige Groenstructuurvisie 1998. Alle gewenste ontwikkelingen zoals beschreven in de Groenvisie passen binnen de huidige groene beleid- en beheerkaders en zullen nagenoeg allemaal met behulp van het huidige groenbeheerbudget kunnen worden bewerkstelligd.

4.4 Toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen door een zuinig ruimtegebruik, zoals deze uit de Vr blijkt. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen beletsel om de ontwikkeling door te zetten. Temeer nu het feitelijk slechts een transformatie van het plan uit 2005 betreft.

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving

Onderhavig plan biedt in beperkte zin gewijzigde gebruiks- en bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit 2005. Beknopt en met een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan wordt hierna ingegaan op de sectorale aspecten bodem, archeologie, cultuurhistorie, water, ecologie, milieuhinder, geluidhinder, luchtkwaliteit, verkeer en externe veiligheid. De kwaliteit van de leefomgeving moet worden gegarandeerd.

5.1 Bodemkwaliteit

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

In 2004 is reeds onderzoek verricht en zijn, behoudens aanbevelingen en nadere maatregelen, verdere belemmeringen voor de planvorming niet aan de orde. Weliswaar zijn de onderzoeken ouder, echter *is sindsdien het gebruik van de grond niet gewijzigd*. Met een aantal actualiserende boringen kan worden volstaan. Er vindt een herijking van het onderzoek, uiterlijk ten tijde van het uitwerkingsplan, plaats.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Op 1 januari 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta worden hiermee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig.

Binnen het archeologisch beleid voor de gemeente Bladel zijn verschillende categorieën van voorschriften opgesteld. Op 20 september 2012 is een erfgoedverordening vastgesteld; op 11 mei 2017 is deze verordening aangepast. De aanpassing is ingegeven door de nieuwe Erfgoedwet per 1 juli 2016 in plaats van de Monumentenwet 1988. Om een zorgvuldig erfgoedbeleid te kunnen voeren, dient een gemeente te weten welke kennis er nu voorhanden is over haar grondgebied, waar daarin

de lacunes zijn, wat de waarde van de bekende archeologische en historische terreinen en relictten is en waar een kans is dat nog onbekende archeologische vindplaatsen of historische waarden aanwezig zijn. Het ontdekken daarvan is een bijdrage aan de kennis van de geschiedenis van de gemeente.

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening (voormalig) SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart (figuur 22, beleidskaart) bestaat uit drie delen: inventarisatiekaarten, verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

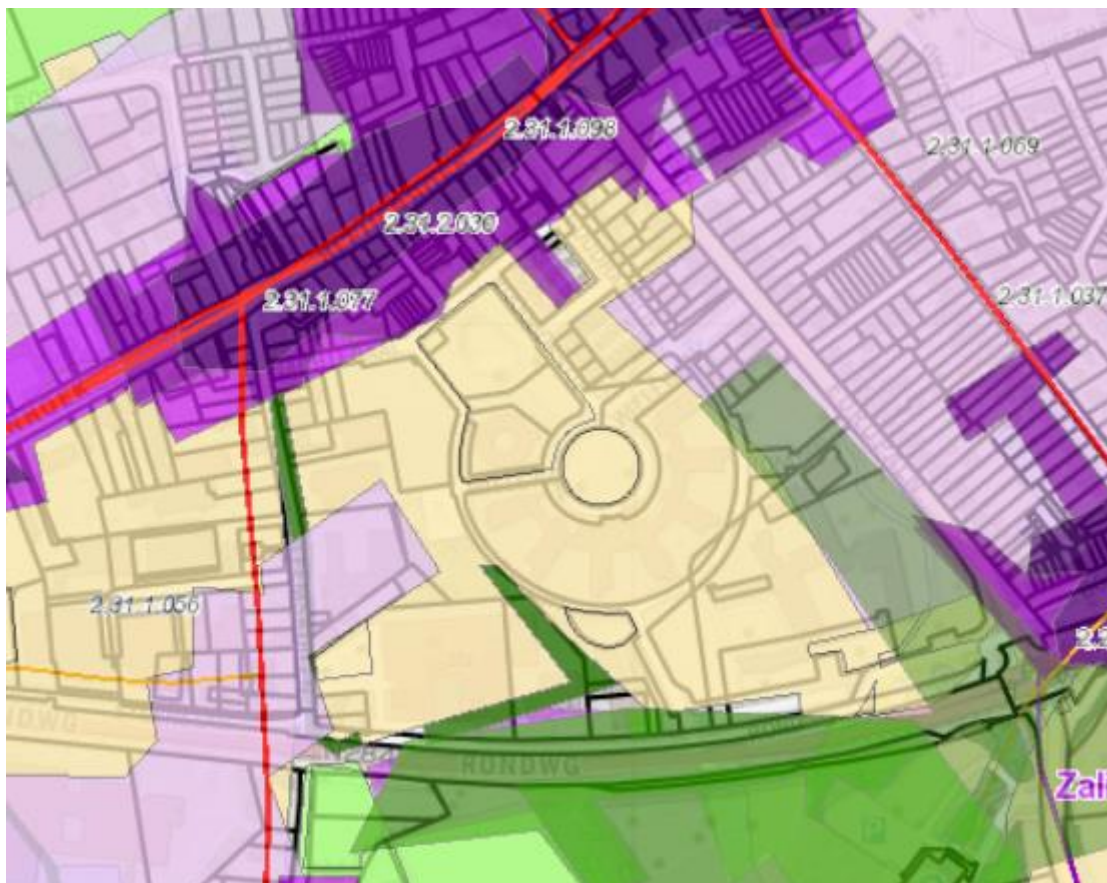
De erfgoedkaart wordt als uitgangspunt gebruikt voor de formulering van beleidskeuzes op beleidsterreinen, die raakvlakken hebben met cultuurhistorie. Dit omvat bijvoorbeeld een nadere bepaling bij welke omvang van het project (uitgedrukt in vierkante meters) in samenhang met de mate van bodemverstoring (uitgedrukt in meters diepte ten opzichte van het maaiveld), er archeologisch onderzoek is vereist. De waardering van cultuurhistorische elementen en structuren is van belang voor het beheer van de nog resterende cultuurhistorische waarden en dient ook de mogelijkheid te scheppen met die waarden bij planontwikkeling op een verantwoorde wijze om te gaan. De beleidskaarten archeologie en cultuurhistorie vormen bij bestemmingsplanwijzigingen en uitgebreide omgevingsvergunningen een basis waaruit één op één kan worden geput.

Op de Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten van 30 januari 2011 is het gebied als (middel)hoog geduid.



Figuur 22 Erfgoedkaart, beleidskaart

Figuur 22a geeft het historisch landschap weer, figuur 22b het fysisch landschap (duin).

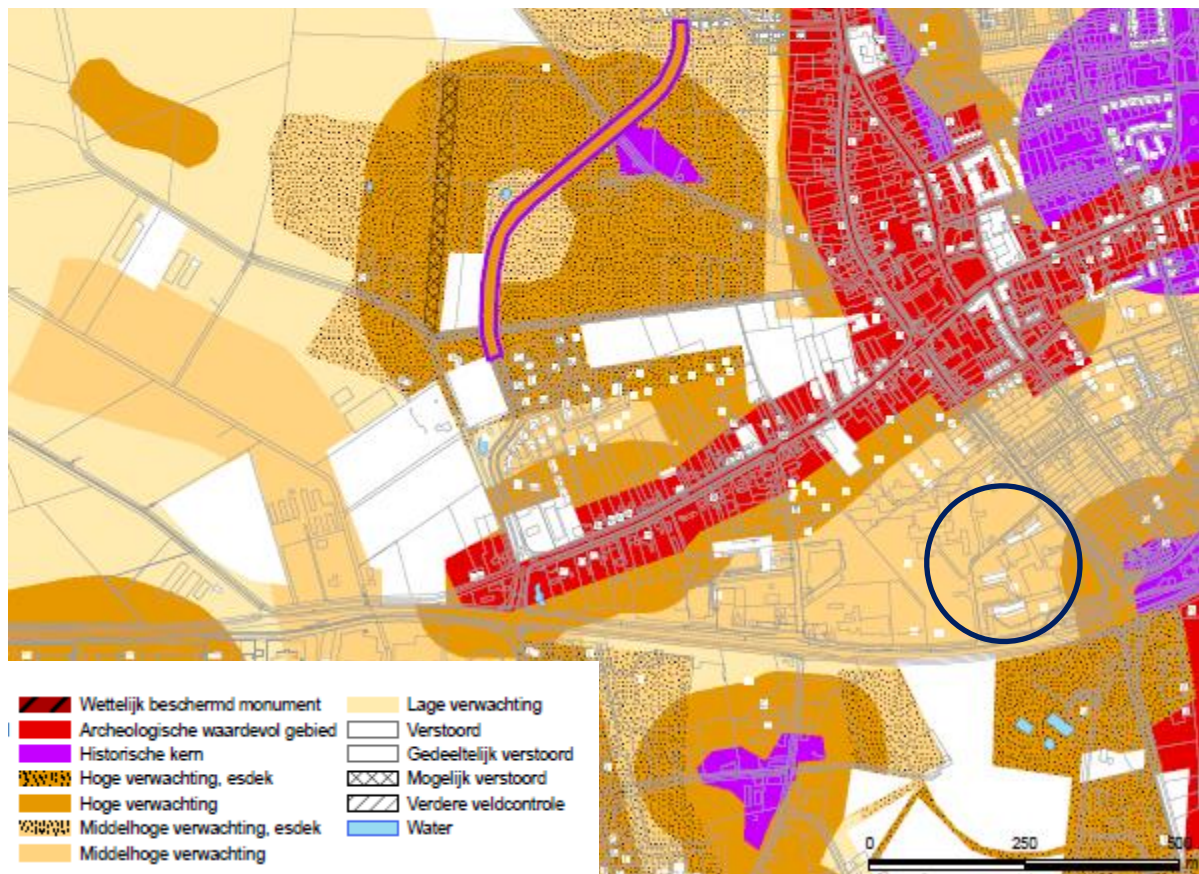


Figuur 22a: Erfgoedkaart, historisch landschap

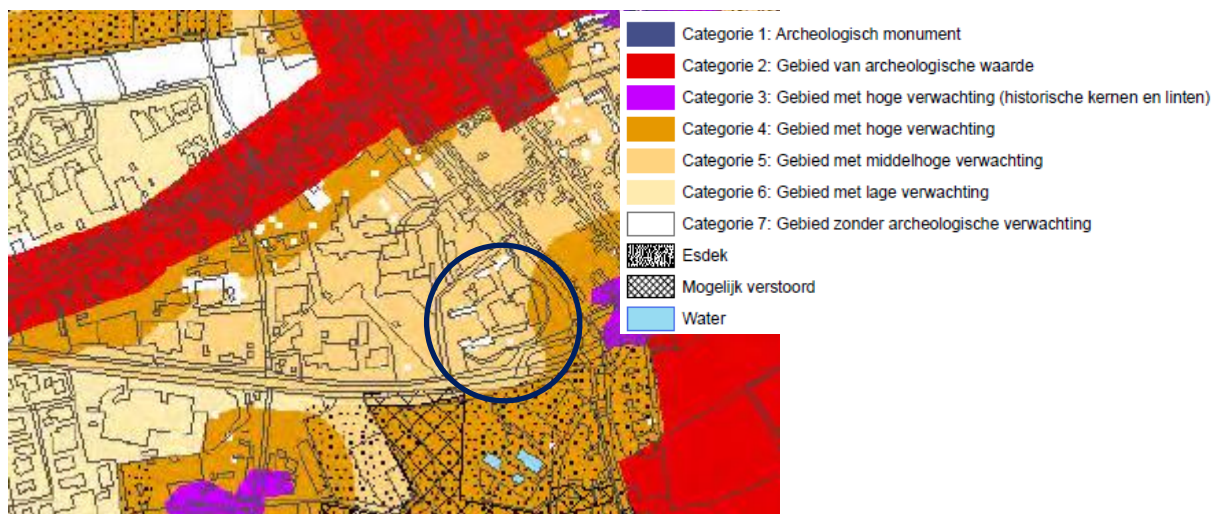


Figuur 22b: Erfgoedkaart, fysisch landschap

Op de Archeologische waarden en verwachtingenkaart (figuur 23) en de beleidskaart (figuur 24) van de gemeente is de locatie geduid met een middelhoge en hoge verwachting.



Figuur 23: Archeologische waarden en verwachtingen



Figuur 24: Kaart archeologisch beleid

Categorie 4, gebied met een hoge archeologische verwachting: In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m².

Categorie 5, gebied met een middelhoge archeologische verwachting: In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 5000 m².

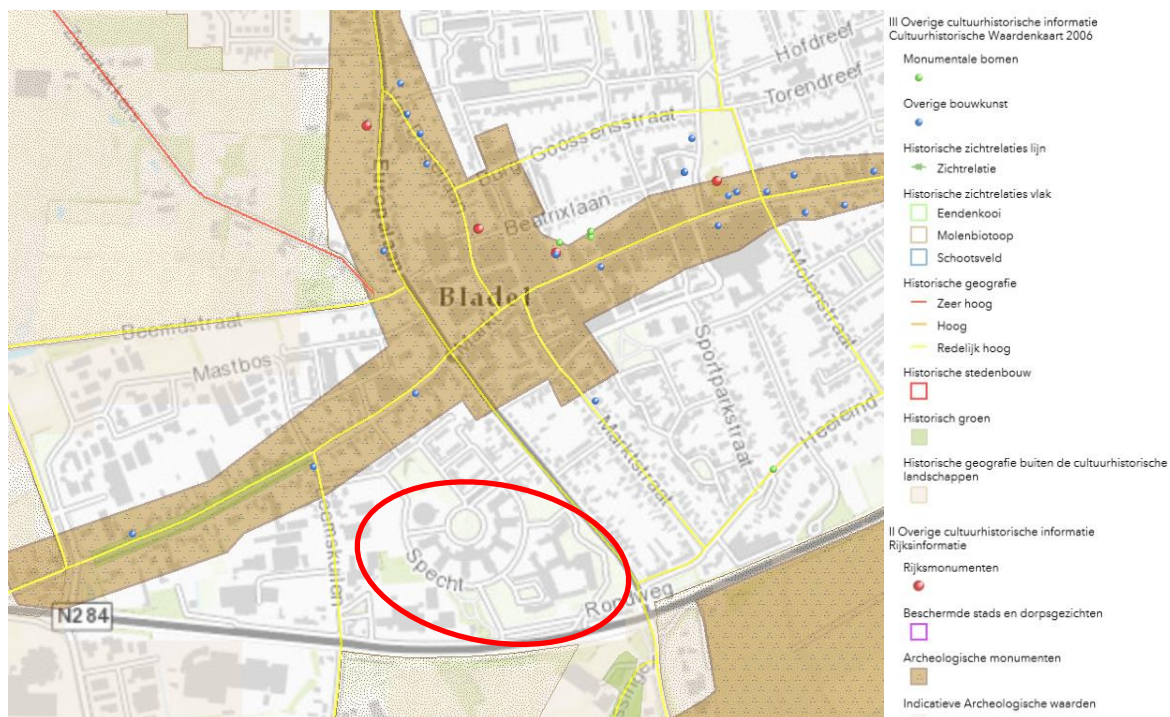
In het kader van het bestemmingsplan uit 2005 is in verband met de omvang van het plangebied reeds een Aanvullende Archeologische Inventarisatie verricht en is niet van een belemmering gebleken.

Er wordt uiterlijk ten tijde van het uitwerkingsplan een quickscan uitgevoerd voor de eventuele noodzaak naar een vervolgonderzoek. Dit wordt in de planregels verankerd.

Cultuurhistorie

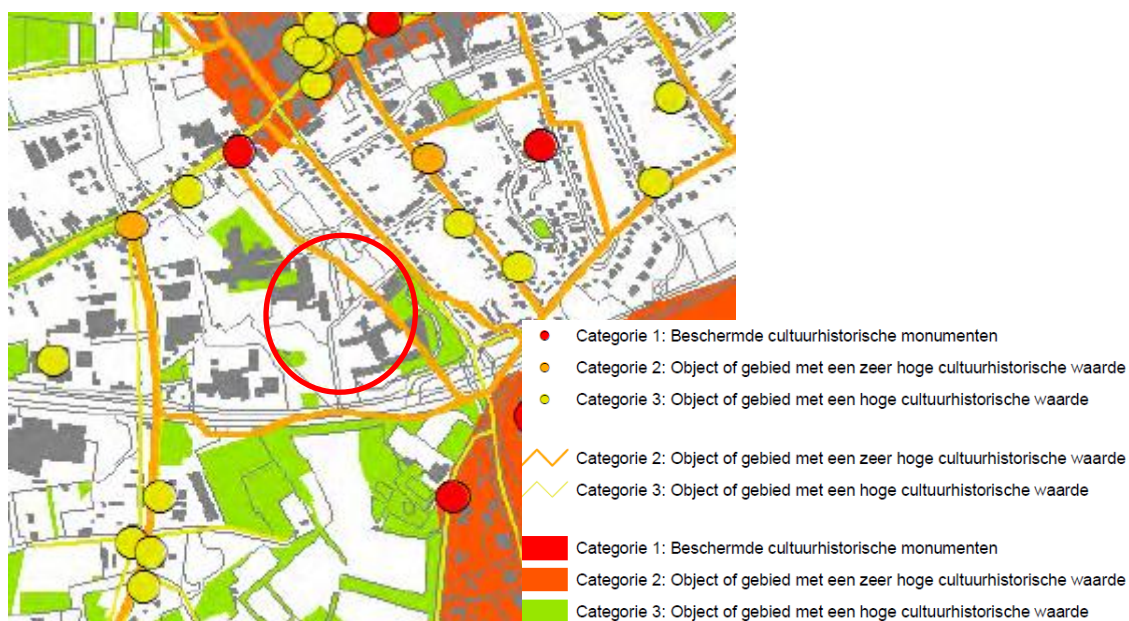
Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. Met behulp van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) wordt verzorgd en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, figuur 25) van de provincie Noord-Brabant is nagegaan of de gronden binnen het plangebied van archeologische betekenis zijn. De CHW bestaat uit de volgende onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex;
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties: hieronder vallen molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW): naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen. Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.



Figuur 25: CHW 2015

Op 3 november 2011 is de Cultuurhistorische beleidsvisie Bladel 2011-2015 vastgesteld met bijbehorende kaart (figuur 26). Ook hieruit blijken geen belemmeringen.



Figuur 26: Cultuurhistorische waarden- en beleidskaart gemeente

Op de Erfgoedkaart van de A2- en Kempengemeenten is het gebied op de beleidskaart (figuur 26a) ook geduid. Met name zijn de oude akkers weergegeven. Op de waardenkaart komt de locatie niet voor.



Figuur26a: CHW beleidskaart, erfgoedkaart

Aardkundige waarden

Uit de aardkundige waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een aardkundig waardevol gebied en slechts nabij een ontgrondingslocatie is gelegen.

5.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan, aanvullend op het vigerende bestemmingsplan.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

Waterstructuurplan

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

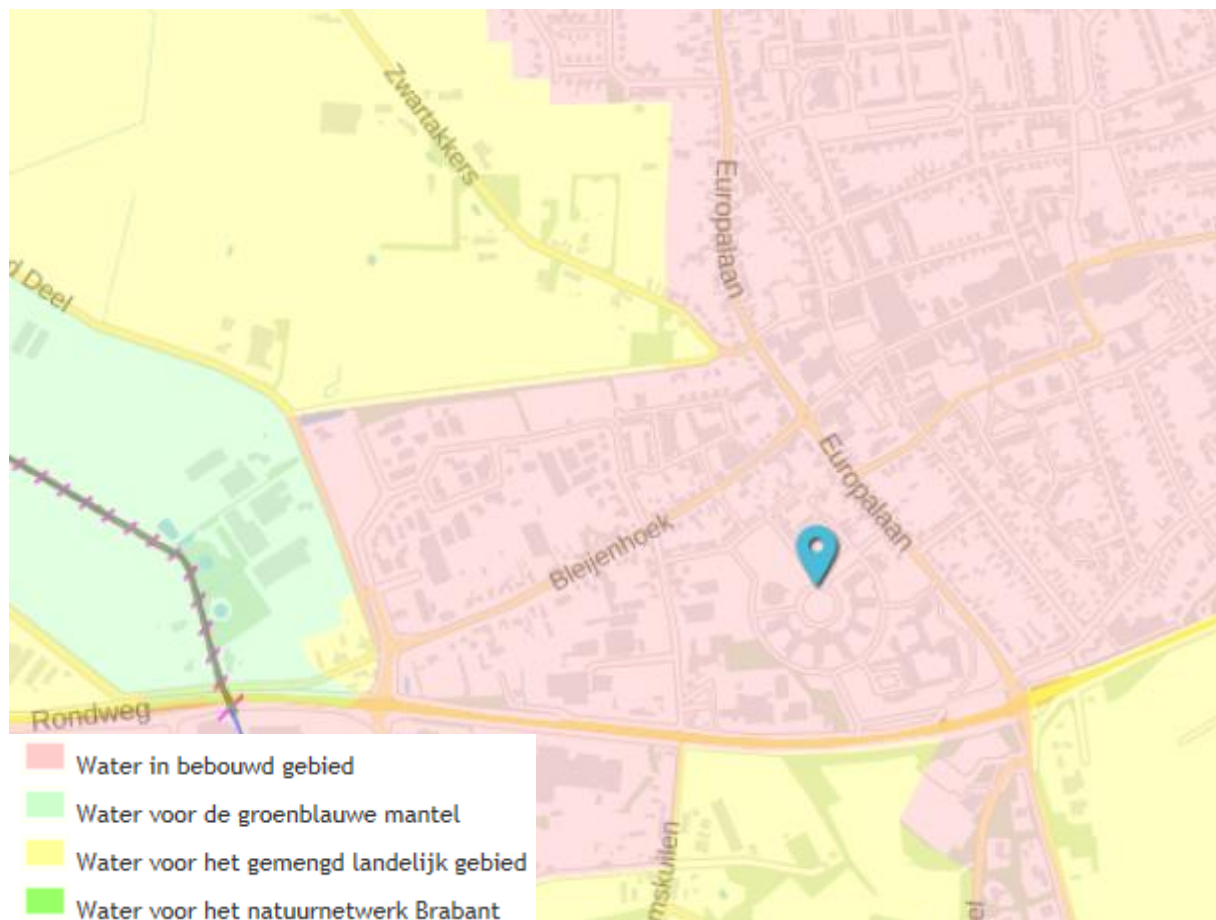
- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP, figuur 27) vastgesteld ter vervanging van Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' uit 2009. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In 2016 is gestart met uitwerking van het Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma).



Figuur 27: Provinciaal Waterplan 2016-2021

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

De Kadernota Stedelijk Water van het Waterschap De Dommel vormt de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer plaatsvindt.

Het is de ambitie van het waterschap om stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig regionaal watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk water, voldoende water, schoon water, schone waterbodems, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied. Het gaat hierbij om de onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen afwegingstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik;

Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. de beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met de omgeving. Water verbindt mensen.
2. de gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Beleid Stedelijk waterplan gemeente Bladel

In het kader van het waterbeleid is door de gemeente Bladel het Stedelijk waterplan Bladel opgesteld. Het waterplan bevat een streefbeeld dat zich richt op het watersysteem (de soorten water) en de waterketen (het gebruik van dat water) in 2015. Het streefbeeld luidt: watersysteem en waterketen zijn in het stedelijk gebied van Bladel in 2015 dusdanig ingericht dat in een optimaal gesloten waterbalans met een minimale verontreinigingsgraad met maximale mogelijkheden voor natuur een zuinig en efficiënt gebruik van het beschikbare water plaatsvindt. Voor de waterketen en de organisatie van het waterbeheer; factoren die vrijwel onafhankelijk zijn van gebiedskenmerken, gelden de volgende uitgangspunten:

- De waterketen kenmerkt zich allereerst door een 100% aansluitgraad op het drinkwaternet.
- Het aantal privéonttrekkingen (eigen waterwinning) is toenemend, maar dit vindt vooral plaats in het niet-stedelijke gebied. hergebruik van water komt nauwelijks voor.
- Inzameling en transport van afvalwater vindt plaats met een voor verbetering vatbaar rioolstelsel.
- De organisatie van het waterbeheer kan worden verbeterd, speciaal de afstemming van de visies van gemeente en waterschap, de communicatie onderling tussen die instanties, en de communicatie naar burgers toe.

Voor het stedelijk gebied van Bladel is het streefbeeld geconfronteerd met de (bodem)kenmerken van het plangebied, watersysteem en waterketen, en aspecten van de organisatie van het waterbeheer. Deze confrontatie heeft geleid tot een lijst van knelpunten c.q. verbeterpunten. Oude en nieuwe maatregelen zijn gegroepeerd naar 6 thema's die kunnen worden gezien als integrale aandachtsgebieden in de planperiode tot 2015.

Thema 1: vasthouden (hemel)water;

Thema 2: brongerichte aanpak;

Thema 3: kwaliteit water;

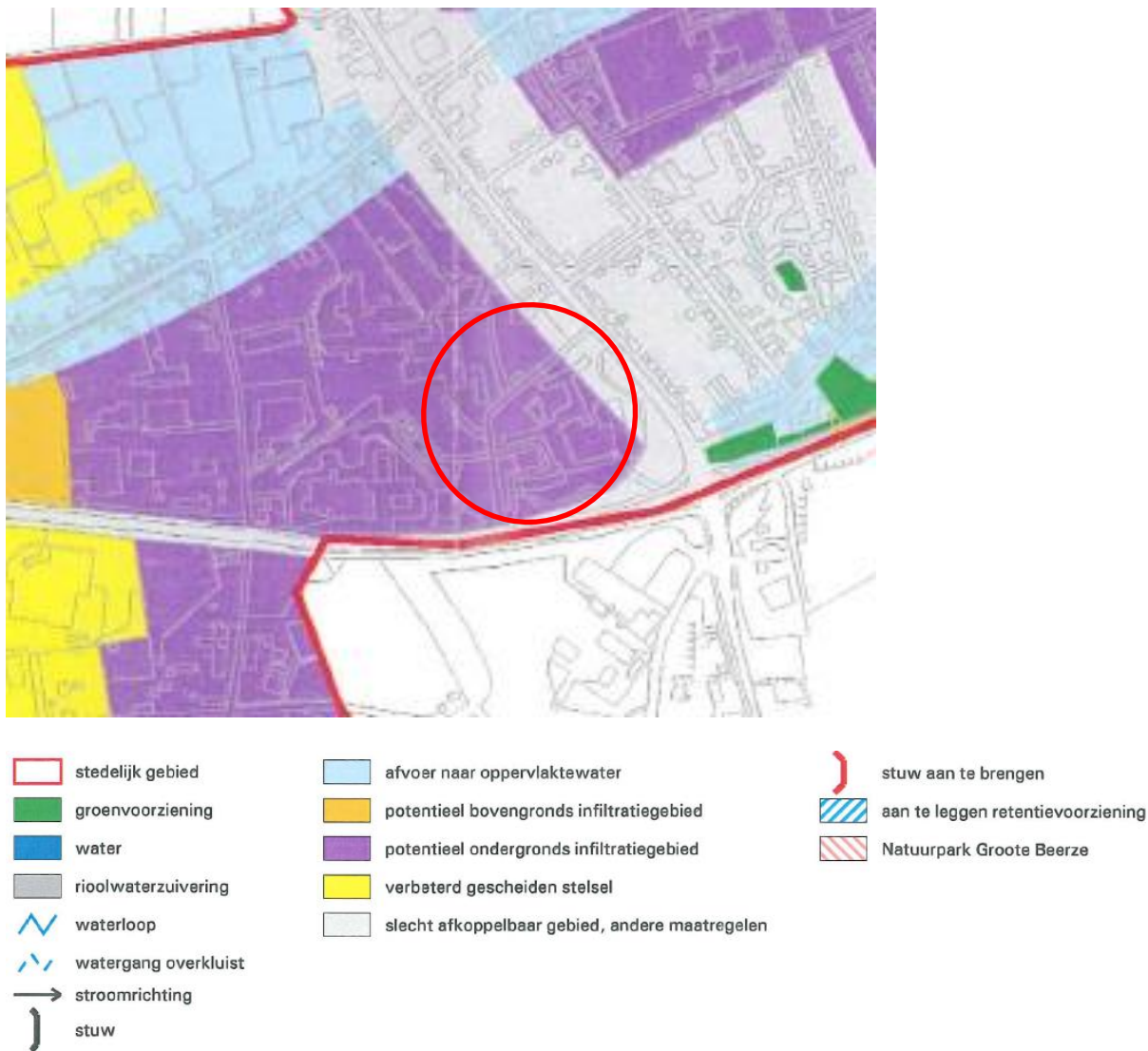
Thema 4: wateroverlast en –risico;

Thema 5: natuur en recreatie;

Thema 6: organisatie waterbeheer.

Het voornaamste streven van de gemeente is afkoppeling van het regenwater door middel van infiltratie. Mocht infiltratie niet haalbaar zijn, bijvoorbeeld in dicht bebouwd gebied, dan wordt gestreefd naar een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met dit streven.

Voor de hele gemeente is een Waterkansenkaart (figuur 28) opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Bij grote ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dienen deze kansen als uitgangspunt. Kempenland is aangegeven als potentieel ondergronds infiltratiegebied.



Figuur 28: Waterkanskaart Bladel

Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020

De gemeente Bladel heeft het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020 (GRP) vastgesteld. Hiermee continueert de gemeente Bladel het kwaliteitsniveau van de rioleringstaken (ambitieniveau Planmatig) uit de voorgaande planperiode en op onderdelen vindt een opwaardering plaats (ambitieniveau Anticiperend). Dit betekent dat voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, een beperking van water-op-straatsituaties en risico's bij hevige neerslag en een doelmatige afvalwaterketen door samenwerking. Dit geeft een gemiddelde invulling van de nieuwe zorgplichten, waardoor er ruimte is om projecten planmatig op te pakken. In het GRP zijn zes speerpunten benoemd voor de periode 2015-2020:

1. anticiperen op klimaatverandering;
2. differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau;
3. meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersystemen;
4. betaalbare gemeentelijke watertaken;
5. duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken;
6. communicatie watertaken.

In het GRP is opgenomen dat wateroverlast moet worden voorkomen. Uitbreidings- en reconstructieplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename van afstromend verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydraulisch neutraal uit worden gevoerd. Voor de afvoer

van hemelwater naar riolering en/of oppervlaktewater hanteren het waterschap en de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen Conform deze uitgangspunten geldt de voorkeursvolgorde: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering.

1. Voor alle verharde oppervlakten moet rekening gehouden worden met een waterberging van minimaal 60 mm
2. Riol wordt gescheiden aangelegd, voorkeur voor hergebruik van regenwater in de huizen.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel. In onderstaand schema (figuur 29) staan de algemene hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor het afvoeren van hemelwater.

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
< 2.000 m ² < 10.000 m ² afkoppelen	Specifieke invulling op basis van de lokale noodzaak en mogelijkheden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met de voorkeursvolgorde.
2.000 - 10.000 m ²	Benodigde retentiecapaciteit (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van de geohydrologische kenmerken van de ontwikkellocatie en is beschikbaar via de gemeente en waterschap. De eventuele afvoer naar oppervlaktewater valt onder de uitgangspunten van de algemene beleidsregels.
> 10.000 m ²	Dit geldt voor nieuwe én afgekoppelde verharding groter dan 10.000 m ² . De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in bovengenoemde <i>Hydrologische uitgangspunten</i> . Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Figuur 29: Hydrologische uitgangspunten

Waterhuishoudkundige situatie gemeente

Sinds april 2010 is het grondwatermeetnet van de gemeente Bladel operationeel. Het meetnet bestaat uit 52 peilbuizen verspreid over de vijf dorpskernen van de gemeente. In de afgelopen jaren is er een grote hoeveelheid data verzameld welke jaarlijkse wordt geëvalueerd.

Conform het Bouwbesluit zal de nieuwe bebouwing worden voorzien van een gescheiden vuil- en schoonwateraansluiting. Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. In het GRP heeft de gemeente een toekomstige ombouw van het gemengd riool naar een gescheiden rioolstelsel voorzien.

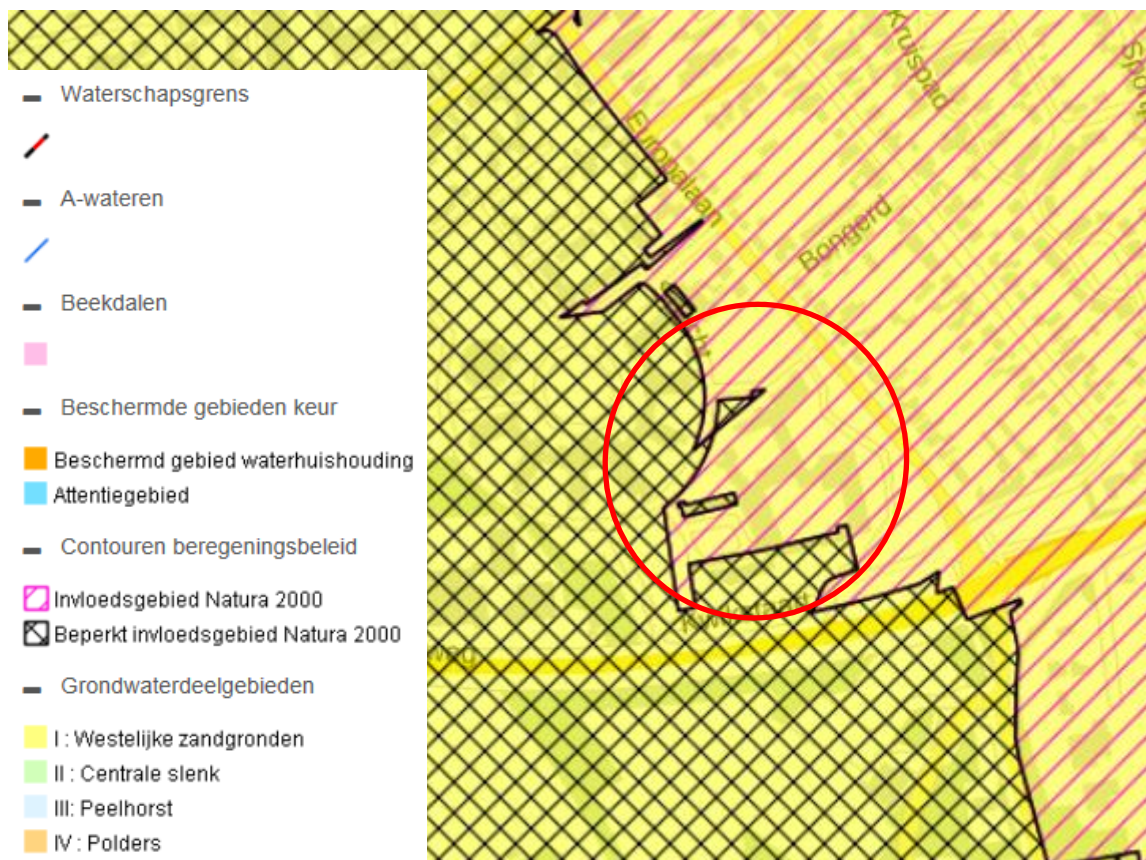
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is 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 onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m². Voorbeelden van situaties waarbij een watervergunning nodig is:

- het dempen of wijzigen van een watergang;
- het aanleggen van een kabel of leidingen;
- het planten van bomen en struiken;
- het brengen van water in een watergang.

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de 'Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap', vastgesteld op 1 mei 2009. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hierna hun keuren geharmoniseerd tot 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur van 1 maart 2015 is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap. In figuur 30 is weergegeven welke gebieden via de keur worden beschermd. Hergebruik gaat boven infiltreren, boven bergen en afvoeren (kwantiteitsrits vasthouden-bergen-afvoeren). Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. De kwaliteitsrits houdt in schoonhouden, scheiden, zuiveren.



Figuur 30: Kaart beschermende gebieden van de keur

Voor het plangebied gelden de “algemene regels verhard oppervlak 1”. Voor het afvoer van hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak betekent dit: Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van verhard oppervlak groter dan 2.000 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform een rekenregel.

De benodigde compensatie(in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- de bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- de afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

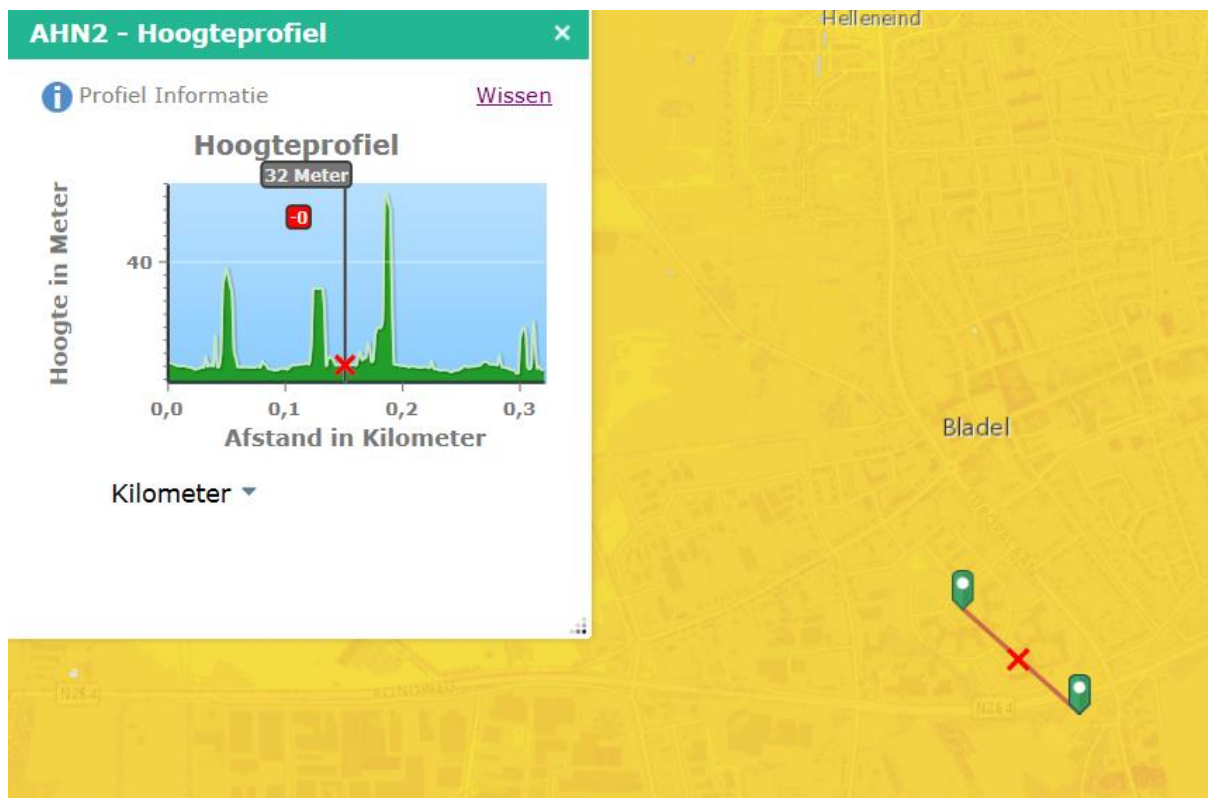
Watertoets

Aan het hiervoor beschreven beleid zal worden voldaan. Van een gemengd rioleringsstelsel zal er gegaan worden naar een gescheiden rioolsysteem. Er is rekening gehouden met de afvoer van hemelwater richting wadi's en infiltratiezone. Deze worden in een openbare ruimte gerealiseerd. Deze voorzieningen zullen in elk geval worden gedimensioneerd op een regenbui die 1 maal in de 5 jaar voorkomt (T = 5). Er wordt naar gestreefd om deze voorzieningen te dimensioneren op een regenbui die 1 maal in de 10 jaar voorkomt (T=10). Dimensionering en vormgeving van de voorzieningen zullen in nauw overleg met het waterschap De Dommel plaatsvinden. Het geohydrologisch onderzoek zal hierbij als uitgangspunt dienen. Het kan voorkomen dat de capaciteit van de voorzieningen niet toereikend is. Buiten het plangebied, tussen de provinciale weg en de parallelweg, is in de vorm van een watergang een overstortmogelijkheid aanwezig met voldoende (over)capaciteit. Deze kan in een dergelijke situatie worden gebruikt. Voorgaande uitgangspunten zorgen ervoor dat er sprake zal zijn van hydrologisch neutraal bouwen binnen het plangebied.

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil. Gestreefd wordt naar een ontwateringsdiepte van 0,7 meter onder maaiveld. Het plangebied ligt gemiddeld 31,5 meter +NAP. Onderstaand (figuur 31) nog een profiel-doorsnede.

De fluctuatie van de grondwaterstand is vastgesteld op basis van peilbuizen uit het gemeentelijk grondwatermeetnet in de omgeving van het plangebied.

Op basis van de beschikbare data is de gemiddeld hoogste grondwaterstand is NAP+29,1 meter (circa 2,4 meter onder maaiveld), de gemiddeld laagste grondwaterstand is NAP+28,6 m (circa 2,9 meter onder maaiveld) en de gemiddelde grondwaterstand is NAP+28,85 meter (circa 2,65 meter onder maaiveld). Het plangebied voldoet daarmee aan het streven van minimaal 70 cm ontwatering in een GHG situatie.



Figuur 31: Doorsnede profiel hoogteligging

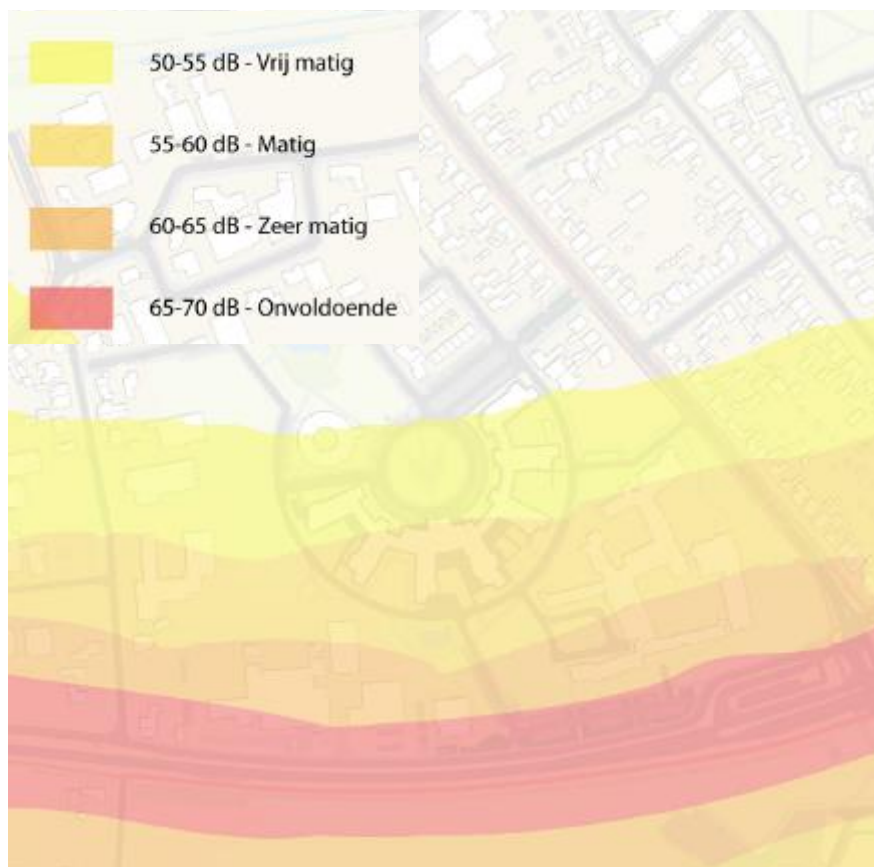
Voor het overige wordt verwezen naar de in 2005 gemaakte afspraken met het waterschap. Water vormt geen belemmering voor de planvorming. Met het waterschap vindt uiterlijk ten tijde van het uitwerkingsplan overleg plaats, om de afspraken uit 2005 te actualiseren.

5.4 Geluid

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven. Bepaald is, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde van 48 dB en aangetoond kan worden, dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidsbelasting te verlagen, dient een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De grens ligt op 63 dB.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat.

De Rondweg is een 80 km/uur weg met een zone van 250 meter. De Europalaan en parallelweg kent een snelheidslimiet van 50 km/uur met een zone van 200 meter. De wegen in het plangebied liggen in een 30 km/uur-zone. In figuur 32 wordt schematisch het geluid vanwege de Rondweg aangegeven.



Figuur 32: Geluid vanwege Rondweg.

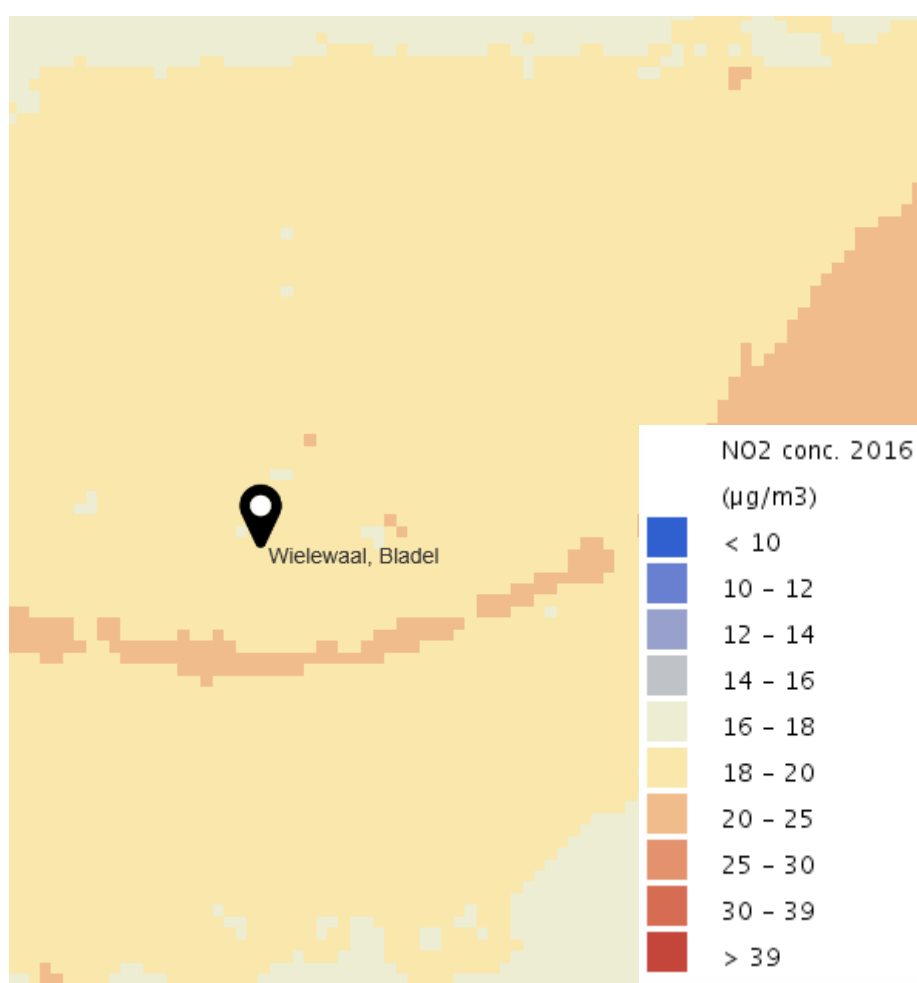
In mei 2005 is reeds onderzoek verricht naar de geluidsaspecten. Er is voor de hogere waarden reeds een ontheffing verleend, die in principe nog steeds geldt. De planuitgangspunten zijn niet gewijzigd. Geluid vormt geen belemmering voor de planvorming. Desondanks wordt het onderzoek bij het uitwerkingsplan definitief en up-to-date gemaakt, omdat onder meer de wetgeving is veranderd en de bebouwing gewijzigd wordt uitgevoerd; zo wordt de afstand tot aan de as van de Europalaan kleiner. Uit een voorlopig akoestisch onderzoek van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant van 13 april 2017 blijkt dat het plan voorstelbaar is en dat hogere waarden aangevraagd kunnen worden voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de hoek Rondweg/Europalaan. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

5.5 Luchtkwaliteit

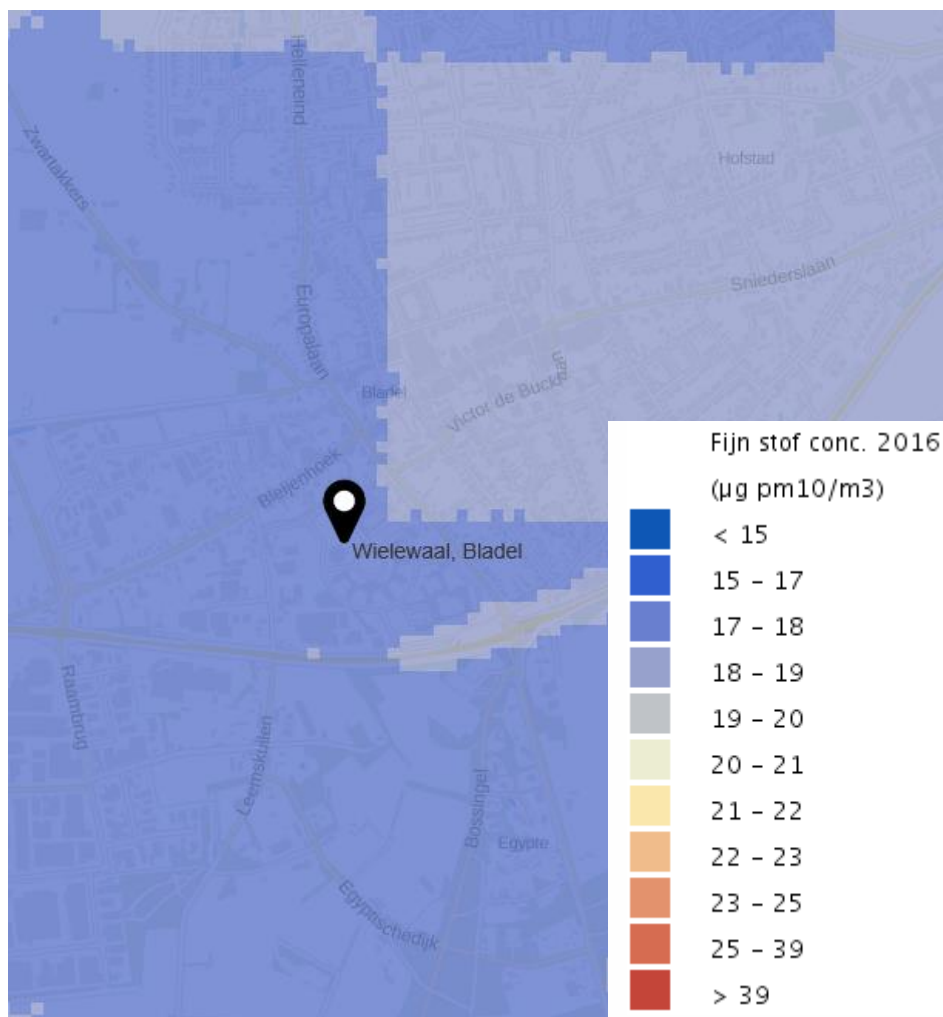
Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide (NO_2). Voor woningbouw aan één ontsluitingsweg is een grens van 1500 woningen bepaald. Het project ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit.

Via de site van Atlas leefomgeving zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen bekeken. De kaarten (figuur 33 en 34) geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2016 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide circa 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof is dit circa 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven.



Figuur 33: Kaart stikstofdioxide



Figuur 34: Kaart fijnstof

Ook in het kader van het bestemmingsplan uit 2005 is reeds onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit, waarbij de Rondweg, Europalaan en de Bleijendoek als bronnen zijn meegenomen. Voor de verkeersgegevens is toen gebruik gemaakt van de prognose die voor het jaar 2015 is opgesteld. Een en ander betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek nu niet noodzakelijk is en dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen.

Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de risicobron. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan de grenswaarde worden voldaan en met de richtwaarde rekening worden gehouden, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft. Op basis van het Bevi geldt als oriëntatiewaarde voor het GR: 10-5 voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers; 10-7 voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers; 10-9 voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers; enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Het Bevi bevat een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR in principe een norm van 10-6 per jaar en voor bestaande situaties 10-5 per jaar. Voor het GR geldt de hierboven genoemde oriëntatiewaarde.

Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Bedrijven waar ten hoogste 13 m³ propaan in ten hoogste twee bovengrondse opslagtanks wordt opgeslagen, vallen binnen de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Dit besluit geeft aan te houden afstanden tussen de propaantank(s), het vulpunt van de tank(s) en de opstelplaats van de tankwagen en (beperkt) kwetsbare objecten die zijn gelegen buiten de inrichting. Voor de opslag van propaan gelden bepaalde veiligheidsafstanden.

Basisnet

Per 1 april 2015 is de regelgeving over het Basisnet in werking getreden. Met het Basisnet wordt beoogd een duurzaam evenwicht tussen ruimtelijke ontwikkelingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en veiligheid te creëren. Dit gebeurt door alle hoofdvaarwegen, rijkswegen en spoorwegen in te delen in categorieën. Deze categorieën verschillen in de mate waarin er beperkingen gelden voor vervoer en/of ruimtelijke ontwikkelingen. Beperkingen voor het vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruimte, beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen in een veiligheidszone.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking getreden. In het besluit staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid transportroutes hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

De wetgeving verdeelt gevoelige objecten in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Deze verdeling is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Dit onderscheid resulteert in een aantal criteria en anderzijds in met naam genoemde objecten.

Kwetsbare objecten:

Kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van minimaal 50 personen verblijven gedurende een aaneengesloten tijd. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen verminderd zelfredzaam zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen, bejaardenhuizen, kinderdagverblijven).

Beperkt kwetsbare objecten:

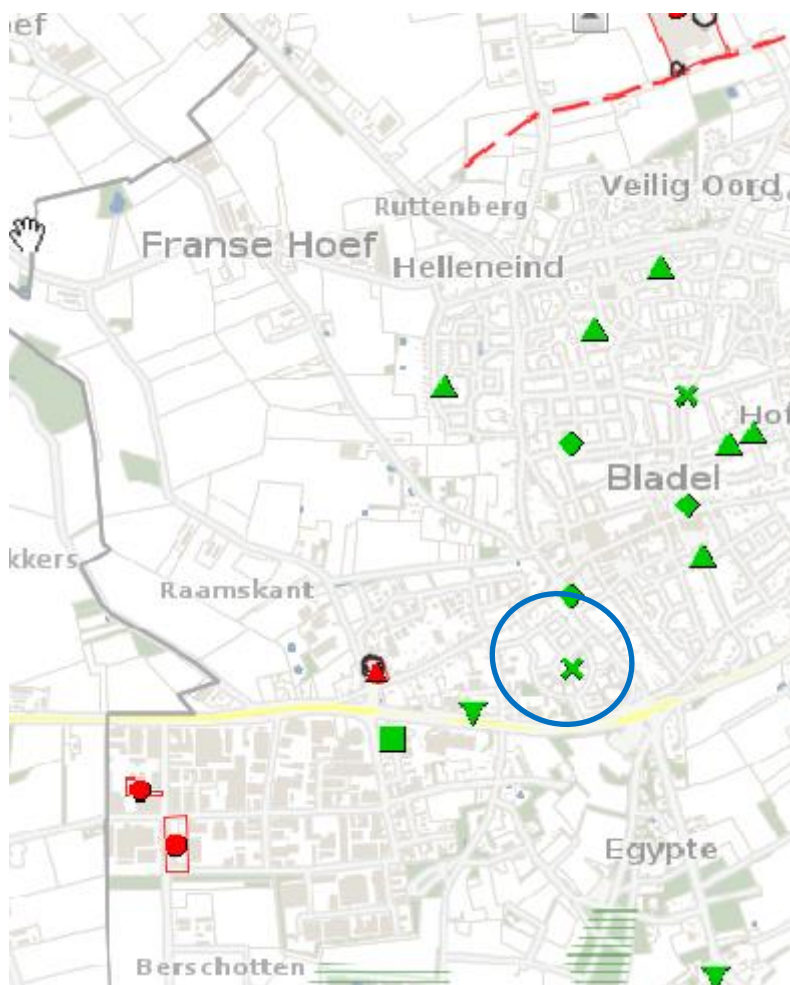
Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven.

Beleidsvisie gemeente Bladel

De gemeente Bladel heeft een veiligheidsvisie opgesteld op 20 september 2012. Het doel van de beleidsvisie is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

In het Leefomgevingsplan 2005 – 2030 van de gemeente Bladel, beschreven in paragraaf 4.3, is externe veiligheid gedifferentieerd naar gebiedstype. Hierbij is rekening gehouden met het nationale veiligheidsbeleid, de wettelijke uitgangspunten van het Bevi en de verplichtingen in het kader van de landelijke registratie van risicovolle inrichtingen. Verder is gekeken naar de verschillende risicocontouren, waaronder het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en de bijbehorende (beperkt) kwetsbare objecten.

Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 35) ligt het plangebied niet nabij een risicovolle inrichting.



Figuur 35: Provinciale risicokaart

De locatie ligt wel binnen het invloedsgebied van de N284; over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd welke een extern veiligheidsrisico introduceren in de omgeving. Om de geplande wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden en mogelijk te maken dient de externe veiligheidssituatie van de N284 getoetst te worden aan het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt). In het Bevt is aangegeven dat voor de wegen die behoren tot het basisnet risicoplafonds zijn vastgelegd (veiligheidsafstanden). Wegen die niet zijn opgenomen in het basisnet hebben geen risicoplafond gekregen: bij die wegen kan worden gerekend aan de externe veiligheidssituatie. De N284 is niet opgenomen in het basisnet. Dit betekent dat de externe veiligheidssituatie berekend dient te worden en dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan een grenswaarde van 10-6/jaar

voor kwetsbare objecten in acht dient te nemen en voor beperkt kwetsbare objecten een richtwaarde van 10-6/jaar per jaar.

In navolging van andere bestemmingsplannen (zie plan Villa Bleijenburgh en Buitengebied) wordt voor de N284 geen 10-6 PR-contour berekend. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor het plangebied.

Voor het groepsrisico bestaan geen normen waaraan voldaan moet worden; de oriëntatiewaarde van het groepsrisico heeft een attenderende waarde. Daarnaast heeft de ligging van het berekende groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde gevolgen voor de uitgebreidheid en de diepgang van de verantwoording van het groepsrisico. In een verantwoording van het groepsrisico accepteert het bevoegd gezag expliciet het risico voor groepen personen in het invloedsgebied van de risicobron, nadat op een systematische wijze allerlei mogelijk maatregelen te bescherming van deze groepen personen zijn geëvalueerd en zo nodig voorgeschreven. Voor het groepsrisico geldt het navolgende als verantwoording. Voor zelfredzaamheid geldt dat de mechanische ventilatie uitschakelbaar dient te zijn, er moeten schuilmogelijkheden zijn en er moeten effectieve vluchtroutes vanuit het gebouw zijn in zowel noordelijke richting als in zuidelijke richting. Voor bestrijdbaarheid geldt de locatie goed bereikbaar moet zijn en dat er opstelplaatsen zijn. Bij een calamiteit op de N284 kan de noodzakelijke inzet zich richten op het afdekken met schuim (plasbrand scenario), het neerslaan van een toxische wolk (toxisch scenario) of het koelen afschermen van een tankauto met brandbare gassen (BLEVE-scenario). Via de N284 is de locatie tweezijdig aan te rijden. Binnen de bebouwde kom van Bladel wordt in bluswater voorzien door middel van brandkranen. Eventueel secundair bluswater kan aangewend worden via reeds aanwezige geboorde putten in de omgeving of middels oppervlaktewater. Bij oppervlaktewater zijn opstelplaatsen voor het innemen van water een aandachtspunt. Bronmaatregelen zijn niet denkbaar, behalve het verminderen van het aantal kruispunten. Maatregelen op dit vlak liggen buiten bereik van dit plan.

Uit het gemeentelijk beleidsstuk blijkt dat de gemeente geen actieve risicocommunicatie voert. Er wordt aangesloten bij reeds bestaande initiatieven zoals de campagne 'Denk Vooruit', de provinciale risicokaart en (acties van) de Veiligheidsregio.

Samengevat kan worden dat het aspect externe veiligheid de ontwikkeling niet belemmert. Er zal nog een Veiligheidsgesprek met de Veiligheidsregio plaatsvinden; het ontwerpplan wordt aan de Veiligheidsregio gezonden. In navolging van het vigerend bestemmingsplan uit 2005 én overeenkomstig het bestemmingsplan Villa Bleijenburgh wordt reeds geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt, temeer nu de bestrijdingsmiddelen opslag in de omgeving is verdwenen.

5.7 Ecologie / flora en fauna

Op basis van Natura 2000, de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet (thans genaamd Wet natuurbescherming) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa, de zogenaamde Natuur 2000-gebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten.

Natuurbeschermingswet 1998

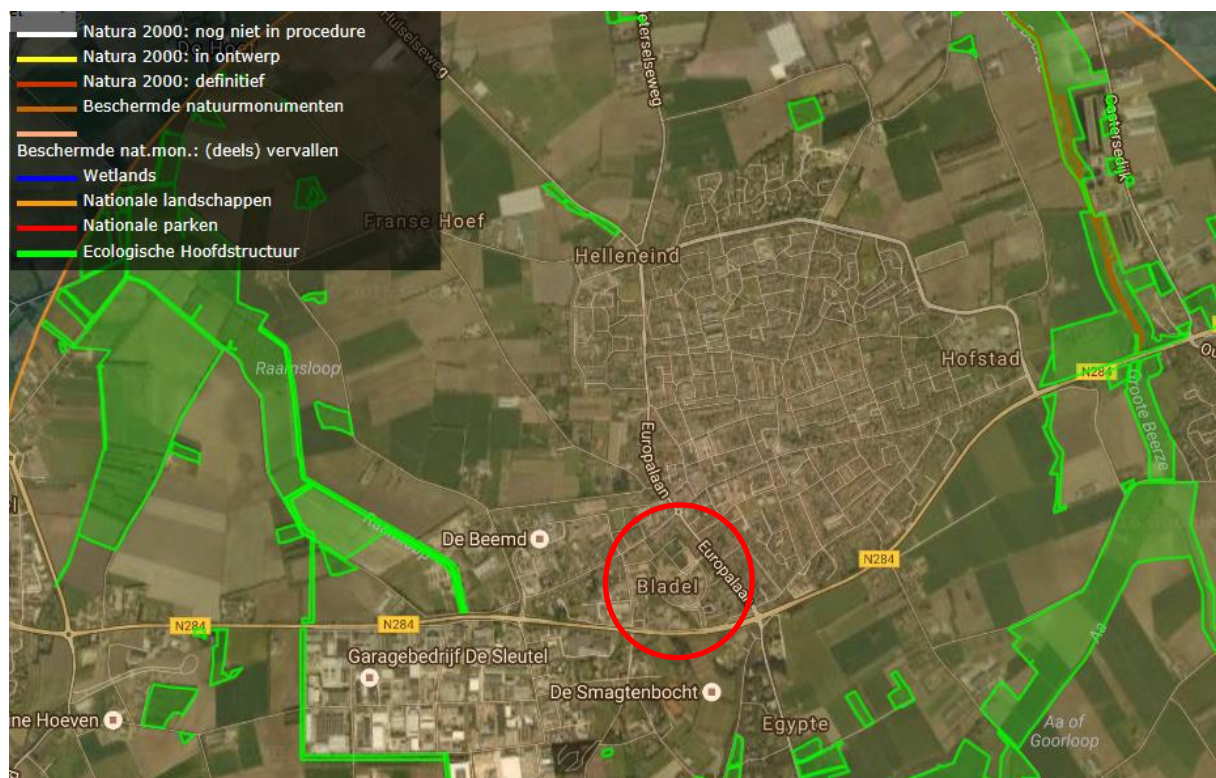
De Natuurbeschermingswet regelt bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De provincie is verantwoordelijk voor de vergunningen die in het kader van die wet worden verleend. De (inmiddels vervallen) Natuurbeschermingswet beschermde drie soorten gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie aanwijst naar aanleiding van verdragen of andere verplichtingen.

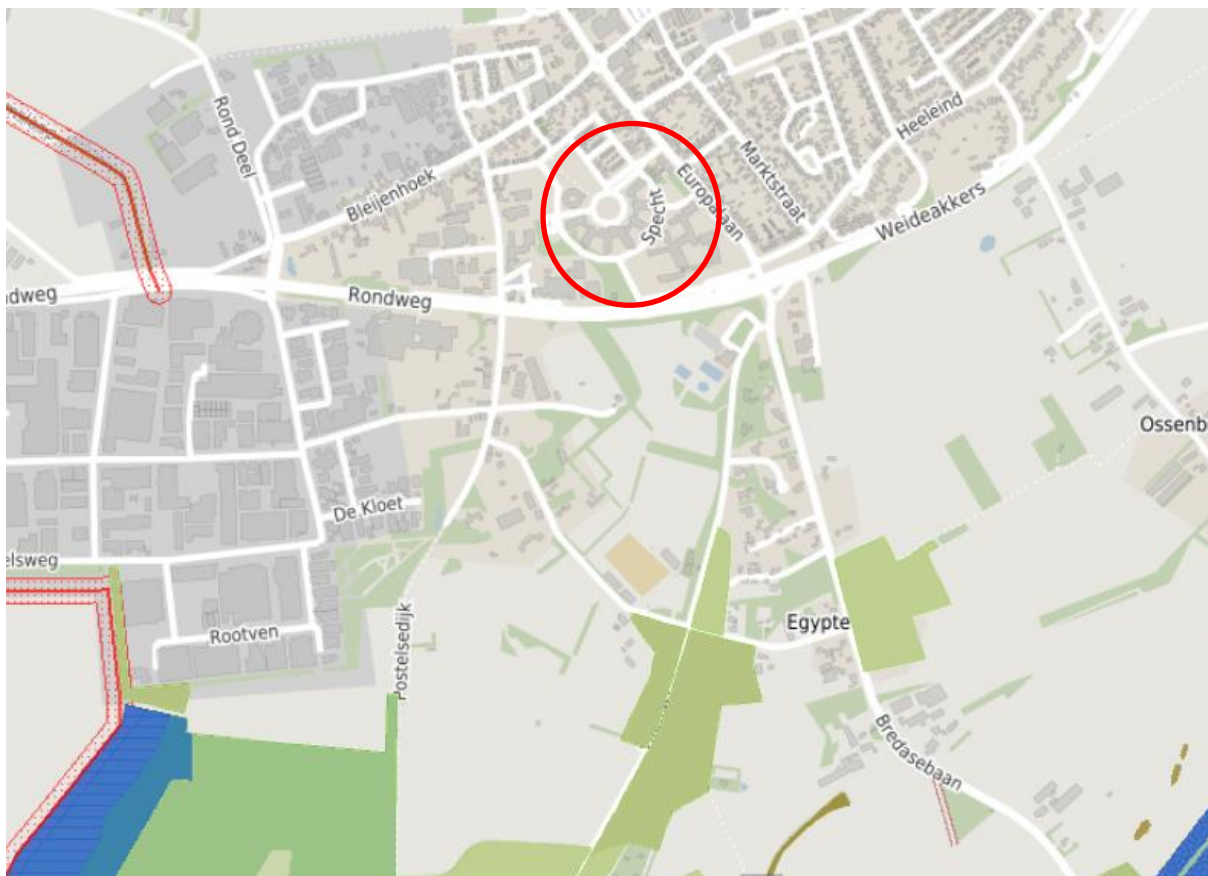
Als iemand activiteiten of projecten wilt ondernemen in de buurt van zo'n gebied, dan kan het zijn dat een vergunning Natuurbeschermingswet moet worden aangevraagd.

Volgens de huidige wetgeving, worden enkel nog de Natura 2000-gebieden beschermd.

Zoals uit figuur 36 en 37 blijkt, ligt de planlocatie niet in of nabij een gebied dat voor de Natura 2000 en/of Natuurbeschermingswet relevant is. Op dit vlak zijn er geen belemmeringen. Op bijna 3 km afstand ligt slechts een kleine strook, als uitloeijsel van de landgoederen rondom Hilvarenbeek.



Figuur 36: Ligging natuurgebieden 2008



Figuur 37: NNB Brabant 2016

Ecologische Hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Het plangebied zelf bevat geen EHS (figuur 37). Wel ligt er op 500 meter afstand een stukje EHS2007, tevens inmiddels opgenomen in het NatuurNetwerkBrabant (NNB, voorheen genaamd EHS in de Vr). De EHS ligt eveneens op voldoende afstand. Deze wordt in tact gelaten. Het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing op het perceel is dusdanig beperkt, dat deze de EHS niet belemmert.

Flora en fauna

De bescherming van plant- en diersoorten was in de Ffw (en nu in de Wet natuurbescherming) geregeld. De Ffw kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het zogenaamde nee, tenzij principe. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten.

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Ffw aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden, aangezien voor de meest algemene soorten er een vrijstelling van de verbodsbepalingen komt. Bij het toepassen van de Ffw wordt een onderscheid gemaakt in een drietal categorieën van beschermde soorten.

1. de algemene beschermde soorten waarvoor ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden geldt. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht;
2. de in Nederland als bedreigd beschouwde soorten waarvoor een strikter beschermingsregime geldt. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
3. de strikt beschermde soorten, waaronder alle vogel-, plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit aanwijzing dieren en plantensoorten Ffw, bijlage I) zijn aangewezen als bedreigde soorten, waarvoor voor verstoring geen vrijstelling of ontheffing kan worden verleend. Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, mits gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Voor het overtreden van verbodsbepalingen bij ruimtelijke ingrepen is altijd ontheffing noodzakelijk. Ontheffing kan alleen worden verleend als er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is, er sprake is van een in de wet genoemde reden van openbaar belang en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Daarnaast is er een kleine categorie van zeldzame soorten die op Bijlage II van de Habitatrichtlijn voorkomen, maar niet beschermd zijn op grond van de Ffw. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid ontheffing aan te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Alle vogelsoorten hebben een bepaalde mate van bescherming. Er geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van volgens. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan globaal worden aangehouden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

In het kader van het vigerend bestemmingsplan uit 2005, is reeds in 2004 het gebied bezocht en is een toets gedaan, waarnaar wordt verwezen. Op basis van het verkennend natuuronderzoek wordt geconstateerd dat bij de ruimtelijke ontwikkeling van het terrein geen belangrijke natuurwaarden in het geding zijn. Op wettelijke bepalingen voor algemene beschermde soorten kan tijdens de uitvoering eenvoudig worden ingespeeld, bijvoorbeeld door rekening te houden met de broedtijd van vogels. Er zijn belemmeringen voor de planvorming. Een update op het onderzoek wordt te zijner tijd slechts verricht voor twee gebouwen, die in het plan 2005 behouden zouden blijven, echter welke thans alsnog gesloopt zullen worden. In deze update, uiterlijk ten tijde van het uitwerkingsplan, wordt tevens ingespeeld op de gewijzigde wetgeving. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet namelijk opgegaan in de Wet Natuurbescherming. Aan het onderzoek wordt alsnog een stikstofdepositieonderzoek c.q. Aeriusberekening gehecht.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wet natuur) bevat alle regels rondom de bescherming van natuurgebieden en soorten. In de wet heeft het rijk alle verplichtingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Bescherming van Natura 2000-gebieden

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen. De toetsing onder de Wet natuurbescherming is vergelijkbaar met die onder de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Beschermdenatuurmonumenten is sinds 1 januari 2017 vervallen.

Bescherming van soorten planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn, Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn en Beschermingsregime andere soorten. De eerste twee regimes komen overeen met de Europese richtlijnen. Het laatste regime betreft soorten uit de oude Tabel 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) die niet onder de Europese regelgeving beschermd zijn. Hier een aantal soorten van de Rode lijst aan toegevoegd, die onder de Flora- en faunawet niet beschermd waren. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor soorten van het 'Beschermingsregime andere soorten'. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden. De beschermde status van deze soorten verschilt dus per provincie.

Verbodsbepalingen (soorten)

De verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming sluiten meer aan op de Europese richtlijnen dan onder de Flora- en faunawet het geval was. Zo is bijvoorbeeld aan het verbod 'opzettelijk verstoren' bij soorten van de Vogelrichtlijn toegevoegd: 'als het van wezenlijke invloed is op de gunstige staat van instandhouding'.

Zorgplicht (soorten)

Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als voorheen onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

De bescherming van bosopstanden

De belangrijkste elementen van de Boswet zijn in januari 2017 onveranderd overgenomen in de Wet natuurbescherming: de meldingsplicht, de herplantplicht en het kapverbod.

Er wordt een actualisatie rapport vanwege natuur opgesteld, uiterlijk ten tijde van het uitwerkingsplan. Dit wordt in de planregels verankerd.

5.8 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

4.1 200 meter

4.2 300 meter.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning. De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

In 2005 is reeds de afweging gemaakt dat de bedrijvigheid en woningen zich met elkaar verdragen. Hierbij zij vermeld dat de regionale keuken ingevolge de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een indicatieve cirkel van 30 meter uit de bebouwing heeft vanwege geur. De overige indicatoren kennen een maximumafstand van 10 meter.

In de milieuvergunning is bepaald dat de keuken, die uiteindelijk verdwijnt, geen belemmeringen mag opleveren voor woningbouw in de omgeving. Er zijn technische voorzieningen getroffen teneinde de invloed van geur op de omgeving te minimaliseren. Om die reden is de afstand van 30 meter vanwege geur niet meer van toepassing.

Uit conserverend oogpunt blijft de maatschappelijke bestemming behouden.

De bedrijven die aan de Leemskuilen zijn gevestigd, zijn ten hoogste categorie 2 bedrijven, met een zone van 30 meter. Meer specifiek zelfs:

- Aan de Leemskuilen 4 is Claassen Agro Services gevestigd. Dit is een categorie 1 bedrijf. Deze ligt op circa 240 meter van het uit te werken woongebied.
- Aan de Leemskuilen 6 is Handelonderneming Vingerhoets gevestigd. Dit bedrijf is een categorie 2 bedrijf en ligt op circa 175 meter van het uit te werken woongebied.
- Aan de Rondweg 27 zit KSE procestechnologie. Dit is een categorie 2 bedrijf en ligt op circa 50 meter van het uit te werken woongebied.
- Aan de Rondweg 26 ligt een uitvaartcentrum. Dit is een categorie 1 bedrijf en ligt op circa 28 meter van het uit te werken woongebied.

De milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan, zeker nu het een herstructureringsplan én uit te werken bestemmingsplan is.

5.9 Verkeer en parkeren

Voor wat betreft parkeren wordt in Bladel aangesloten bij de landelijke CROW-normering. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt de vereiste dat, om parkeerproblemen te voorkomen, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Deze vereiste kende voorheen zijn grondslag in de gemeentelijke Bouwverordening. Door een wijziging van de Woningwet zal de Bouwverordening op het punt van parkeren zijn aanvullende werking per 1 juli 2018 verliezen, waarover hierna meer. Het blijft wenselijk om bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid te realiseren.

In de stedenbouwkundige visie, beschreven in hoofdstuk 3, is nadrukkelijk naar de openbare ruimte en parkeren gekeken. Er wordt voor gekozen om ook (half)verdiept parkeren mogelijk te maken.

De CROW-normering is een hulpmiddel, waar Bladel zich bij aansluit. Echter gemotiveerd kan besloten worden ervan af te wijken, mits voldaan wordt aan het beeldkwaliteitsplan dat op de stedenbouwkundige visie is gebaseerd. Dit wordt in de planregels verankerd in artikel 8.

In dit geval is de wijk Kempenland een wijk voor een bijzondere doelgroep. Deze doelgroep zal niet altijd de beschikking hebben over een auto of wellicht worden zelfs in de toekomst afspraken gemaakt over mede-gebruik van een gezamenlijke auto (deel-auto's), uitwisselbare parkeerruimte of andere moderne en reële alternatieven om het autobezit terug te dringen, in het kader van mobiliteitsmanagement. De toekomstige bewoners kunnen zich kenmerken door een mindere auto- en een grotere OV-afhankelijkheid. Er kan daardoor blijken dat er geen of in mindere mate behoefte is om aan de parkeereis te voldoen. Zekerheidshalve zullen deze afspraken aantoonbaar in een

overeenkomst tussen kopers, gebruikers, makelaars, ontwikkelaars en/of gemeente worden bekrachtigd, als er beroep wordt gedaan op de mogelijkheid om van de parkeernormering af te wijken.

Zoals gezegd, per 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening te vervallen. Een van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen.

Inmiddels is ook het Bro gewijzigd in die zin dat omwille van flexibiliteit het mogelijk is geworden om in een bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels. Er is daarmee een wettelijke grondslag gecreëerd om onder meer wat betreft het aspect parkeren in het bestemmingsplan direct te verwijzen naar beleidsregels die parkeernormen bevatten. Met deze aanpassing van het Bro is het mogelijk geworden om het parkeren in het bestemmingsplan goed te regelen.

In een groot aantal geldende bestemmingsplannen van de gemeente Bladel is nog een artikel opgenomen dat de aanvullende werking van enkele stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening regelt (waaronder bepalingen ten aanzien van parkeren). Om uiterlijk op 1 juli 2018 een gemeente-dekkende regeling te hebben voor parkeren wordt een paraplubestemmingsplan Parkeren voorgestaan door uniforme bepalingen op te nemen die verwijzen naar beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Hiermee kan de gemeente bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen blijven stellen aan het aantal parkeerplaatsen en plannen toetsen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in het actuele parkeerbeleid. Het doel van dit paraplubestemmingsplan is om ten aanzien van het parkeren de oude verwijzing naar de Bouwverordening in de geldende bestemmingsplannen te laten vervallen, alsmede de parkeernormen uit eerdere bestemmingsplannen te vervangen, door uniforme bepalingen vast te stellen die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen.

Begin juni 2018 is dit parapluplan in ontwerp terinzage gelegd en heeft dit ook betrekking op plangebied Kempenland. In het ontwerpbestemmingsplan Kempenland is, in lijn met het parkeerparapluplan, ook regelgeving omtrent parkeren verankerd voor het uit te werken woongebied.

5.10 Duurzaamheid

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Om het duurzaam bouwen in Zuidoost-Brabant te bevorderen hebben het SRE, gemeenten, het NVOB en de BNA in 2010 het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven ondertekend. Door het Convenant te ondertekenen hebben de deelnemers verklaard dat zij zoveel mogelijk de maatregelen uit het zogenaamde Basispakket Duurzaam Bouwen zullen toepassen. Dit pakket bestaat uit 26 verplichte maatregelen en 46 maatregelen die worden aanbevolen voor elk nieuw te bouwen of te verbouwen woning. Ook de gemeente Bladel heeft het Convenant ondertekend. Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend ontvangt de aanvrager een checklist Duurzaam Bouwen en worden met hem de DuBo-maatregelen besproken. In het convenant is als minimale GPR Gebouwscore van 7,0 voor alle thema's afgesproken voor gemeentelijke vastgoed en projectmatige nieuwbouw. In dit plan wordt naar 8,0 gestreefd en Nul-op-de-meter (NOM). Bij de realisatie van het initiatief zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitloogbare materialen. Zo wordt vervuiling van bodem en grondwater ter plaatse en in de directe omgeving voorkomen. Er moet sprake zijn van een lange levensduur door gebruik te maken van flexibele eigenschappen (ombouw of transformatiemogelijkheden).

De gemeente Bladel wenst in te zetten op duurzame energie en op die manier energieneutraler te worden. De gemeente wil daarbij aansluiten bij het GPR-convenant² (duurzame bouw) en de C2C (cradle to cradle) initiatieven. Bij nieuwe ontwikkelingen worden kansen om duurzame energie op te wekken gestimuleerd. Ook bij bestaande functies wordt ingezet op duurzame energie. Er wordt naar gestreefd om in 2040 energieneutraal te zijn.

Duurzaamheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.11 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is al op 30 december 2016 een Klic-melding uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

Uit het Luchthavenbesluit Eindhoven blijkt dat de funnel, IHCS en ILS van de militaire luchthaven niet over het plangebied heen gaan.

5.12 Besluit m.e.r./totaalbeeld aspecten

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde transformatie ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig verwijderd van een Natura 2000-gebied, van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Sinds 7 juli 2017 is de wetgeving echter wel gewijzigd; daarom moet er nog een aanmeldnotitie m.e.r. worden opgesteld, uiterlijk ten tijde van het uitwerkingsplan. Hoofdstuk 5 van een plantoelichting kan als aanmeldingnotitie worden beschouwd, aangezien daar alle milieuaspecten worden beschreven. In de plantoelichting wordt naar de milieuaspecten verwezen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kempenland Bladel herziening 2017' kan gekarakteriseerd worden als een compact flexibel ontwikkelingsplan, dat deels nog niet een eindplan is maar een globaler, uit te werken bestemmingsplan. Het is dus niet mogelijk om op basis van deze bestemming een omgevingsvergunning aan te vragen. Hiervoor dient eerst een uitwerkingsplan opgesteld te worden. Tot die tijd wordt de huidige situatie in feite 'bevroren' in die zin, dat het huidige gebruik voortgezet mag worden en de bebouwing (voor zover aanwezig) gehandhaafd mag blijven.

Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een kaartbeeld en een uniforme opzet van de bepalingen, waarbij veelal is aangesloten bij de bestemmingen en systematiek uit overige recente vigerende bestemmingsplannen en het gemeentelijk 'Handboek Ruimtelijke Plannen Kempengemeenten' van 27 februari 2012. Het plan wordt digitaal vastgesteld volgens SVBP2012/IMRO2012. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1728.BPB1054Kempfer2018-VAST. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven.

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 www.ruimtelijkeplannen.nl en www.bladel.nl en www.1728.ropubliceer.nl 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

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSREGELS

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen (artikel 3)

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verder is een regeling opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Via een aanduiding is het bestaande parkeerterrein positief bestemd. Met aan omgevingsvergunning tot afwijking zijn extra parkeerplaatsen te realiseren. Ook kan een ontsluiting voor bestemmingsverkeer worden gerealiseerd.

Maatschappelijk (artikel 4)

De keuken van RSZK heeft een maatschappelijke bestemming die behouden blijft. De opzet van de bouwregels wijzigt evenmin. Binnen het bestemmingsplan ligt een bouwvlak, volledig te bebouwen. Daar waar geen bouwvlak is, kunnen gronden worden benut voor groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en een dierenweide, alwaar een dierenverblijf kan worden gerealiseerd.

Verkeer (artikel 5)

Binnen deze bestemming vallen alle gronden die een functie hebben voor de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd en/of langzaam verkeer. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht in de vorm van nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speeltoestellen en licht- en zendmasten. De bestemming biedt ruimte voor de benodigde onderdelen voor realisatie van de openbare ruimte.

Wonen - 1 (artikel 6)

Aan de Nachtegaal zijn grondgebonden woningen vergund en te realiseren. Conform de vergunning is daartoe een woonbestemming voor twee halfvrijstaande woningen opgenomen. Tevens is een bestaande bouwtitel voor een vrijstaande woning overgenomen. Aangesloten is bij de gangbare bouw- en gebruiksregels. Een bouwvlak is bepaald met maximale hoogtematen.

Wonen – 3 (artikel 7)

Op dit moment is een reguliere aanvraag om omgevingsvergunning tot bouwen ingediend voor 57 appartementen aan de Specht. Binnen het vigerende bestemmingsplan kan deze aanvraag, met een kruimelgevallenafwijking, verleend worden. De vigerende bestemming wordt 1-op-1 overgenomen, met een aanvulling omtrent het minimale percentage huurwoningen.

Woongebied - Uit te werken (artikel 8)

Omdat de exacte invulling van het plangebied nog niet bekend is, is ervoor gekozen een globale bestemming Woongebied te hanteren, waarbinnen woningbouw mogelijk is maar ook wegen, groen en parkeren geregeld kan worden. Omdat in overleg met Wooninc. en RSZK nog nader bepaald gaat worden, waar welke woningen worden gerealiseerd én de stedenbouwkundige opzet nog wordt gespecificeerd, met in acht name van de woonvisie en het Woonkeur Pluspakket Zorg, is ervoor gekozen de bestemming Woongebied aan te vullen met een uitwerkingsverplichting. Aangegeven is onder welke objectieve voorwaarden de bestemming te zijner tijd moet worden uitgewerkt, in flexibele regels. De kaders worden nu slechts in grove lijnen bepaald, maar wel zodanig dat belanghebbenden een inschatting kunnen maken van de toekomstige situatie.

Het gebruik van de gronden betreft primair wonen. Via een illustratie, die aan de regels wordt gekoppeld (in de bijlagen) wordt de opzet van het toekomstig woongebied geduid. Het aantal woningen is bepaald (171 maximaal, totaal bestaand/nieuw), De hoogten in het plangebied zijn eenduidig (maximale goothoogte van 9 meter), waarbij incidenteel hoogteaccenten tot 18 meter bouwhoogte zijn toegestaan. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader.

Woningen mogen met kap worden gerealiseerd. Het bestemmingsvlak kent een maximaal bebouwingspercentage van 50% voor het hoofdgebouwen.

Met flexibele regels wordt tegemoet gekomen aan de wens om flexibel om te gaan met de uitgifte van kavels en wens om zo goed mogelijk in te spelen op de behoefte van de woning- en zorgmarkt. Er

wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van de woningtypen. De situering van de woningen is voorslagnog vrijgelaten door geen bouwvlakken op te nemen.

De tot 'Woongebied – Uit te werken' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van gestapelde, vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Niet is of wordt bepaald waar welke woningen moeten komen. Ten tijde van het uitwerkingsplan wordt definitief bepaald een minimale/maximale hoeveelheid aan gestapelde of grondgebonden woningen. Voorslagnog wordt uitgegaan van bij voorkeur een gelijke verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen. Dit is afhankelijk van de mate waarin de doelstellingen uit de Woonvisie op dat moment al gehaald zijn. Wel is een minimaal percentage bepaald voor sociale woningbouw. Ook is te zijner tijd nog de gelegenheid een standpunt in te nemen over particulier opdrachtgeverschap.

Onder voorwaarden zijn bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten, uitgeoefend door één bewoner, in de woning toegelaten, via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/ beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A'. Naast wonen zijn ook tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In de planregels is vastgelegd dat elk plan moet voldoen aan de parkeernormering. Zoals in paragraaf 5.9 is beschreven, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 10)

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de nokrichting en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken. Deze eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen voor onder meer maatvoeringen, bebouwingsgrenzen, ondergeschikte bouwdelen en nutsvoorzieningen.

Overige regels (artikel 13)

Een verwijzing wordt gemaakt naar andere wettelijke regelingen en de Bouwverordening.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 14)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Een afwijkmogelijkheid is opgenomen om in te springen op onbillijkheid van overwegende aard.

Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 15)

In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

6.5 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van 10 jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplans, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen. In de Wro wordt voorgeschreven dat er jaarlijks gerapporteerd (evalueren en monitoren) wordt over het gevoerde beleid. In dat kader zal ook verantwoording worden afgelegd over het handhavingsbeleid.

Op 31 juli 2013 is het vernieuwend toezicht- en handhavingsbeleid 2012-2015 gemeente Bladel vastgesteld door de gemeenteraad. Uitgangspunt: preventief boven repressief handhaven. Het college van burgemeester en wethouders schuwt handhaven niet, maar wil zich inzetten om het naleefgedrag van burgers en ondernemers al te verbeteren voordat het tot daadwerkelijk handhavend optreden komt. Het college heeft dus de ambitie om minder repressief te handhaven en meer te werken aan preventie. Dit wil het college doen door burgers, bedrijven en instanties aan te spreken op hun eigen verantwoordelijkheden. Anderzijds dient de handhaafbaarheid van wet- en regelgeving te worden bekeken. Dit geldt zowel voor bestaande regelgeving als structureel voor nieuw op te stellen plannen en beleidsstukken. Ook communicatie met de burger en bedrijven krijgt in het preventieve handhaven een voorname rol.

Op 11 mei 2017 heeft de gemeenteraad besloten het beleid 2012-2015 in te trekken, nu het college op 7 maart 2017 het Uitvoeringsbeleid Kwaliteit Vergunningen, Toezicht en Handhaving heeft vastgesteld.

Vanwege de grote diversiteit van de handhavingstaken van gemeenten, kan ook de gemeente Bladel niet alle zaken tegelijk aanpakken met de beschikbare capaciteit. Verspreid over de tijd moeten daarom keuzes gemaakt worden. Daarom zijn -door middel van een nieuwe risicoanalyse- de risico's van overtredingen in kaart gebracht en daaraan zijn prioriteiten gekoppeld. Aan de hand van de jaarlijkse rapportage kan worden bijgestuurd. Hierdoor wordt ervoor gezorgd dat handhaving transparant wordt, immers de uitgevoerde activiteiten worden volledig zichtbaar voor de burger. Uiteindelijk dient de monitoring er ook voor om een aanzet te maken voor de evaluatie van het uitvoeringsprogramma.

Prioriteiten*

	Thema	Aandachtsgebied	Prioriteit
1	Risicovolle bedrijven	Gezondheid – Veiligheid	Hoog
2	Agrarische bedrijven	Gezondheid – Leefomgeving	Hoog
3	Overige bedrijven	Veiligheid – Duurzaamheid	Middel
4	Leefomgeving / openbare ruimte	Veiligheid – Leefomgeving	Middel
5	Brandveiligheid	Veiligheid	Hoog
6	Bestemmingsplan (Illegale bewoning / gebruik)	Leefomgeving	Middel
7	Zonder vergunning bouwen/slopen/aanleggen	Leefomgeving	Hoog
8	Horeca	Gezondheid	Middel
9	Kinderopvang	Gezondheid – Veiligheid	Laag
10	Toezicht op vergunningen**	Gezondheid - Leefomgeving	Middel

Hoofdstuk 7 Economische en financiële uitvoerbaarheid

7.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Een exploitatieplan is ook niet nodig als in een voorgaand bestemmingsplan, tot stand gekomen onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO vóór de Wro), al een directe bouwtitel tot stand is gekomen.

In het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe woningen gerealiseerd, zodat van een bouwplan sprake is. Echter al in 2005 is een directe WRO-bouwtitel tot stand gekomen. Voor dit bestemmingsplan wordt eventueel bij het uitwerkingsplan gekozen voor een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Bladel, zorgpartij RSZK en woningcorporatie Wooninc. Ambtelijke kosten, kosten voor het bestemmingsplan en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen; wordt geen anterieure overeenkomst afgesloten, dan wordt ten tijde van het uitwerkingsplan een afzonderlijke planschadeovereenkomst afgesloten. Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Dit geldt ook te zijner tijd als het uitwerkingsplan wordt vastgesteld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Initiatiefnemers RSZK en Wooninc. bekostigen het project, aanleg en exploitatie, uit eigen middelen en reserves. Ze genereren inkomsten bij de verkoop en verhuur van woningen.

Hoofdstuk 8 Procedurele haalbaarheid

8.1 Maatschappelijke toetsing, inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening van 2 juli 2015 betreft de gemeente normaliter de bevolking in principe bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. In casu is ervoor gekozen een formele inspraakprocedure door/namens de gemeente achterwege te laten, aangezien het plan voortborduurt op de geldende bestemming met directe bouwtitel.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan wordt, gelijktijdig met de zienswijzeprocedure, onder meer overleg -op digitale wijze- gepleegd met:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Regionale Brandweer;
- Veiligheidsregio.

De vooroverlegreactie is meegenomen in de zienswijzennota (bijlage 1).

8.3 Zienswijzeprocedure

Het aangepaste en aangevulde ontwerpbestemmingsplan is zes weken ter inzage gelegd van 5 juli tot en met 15 augustus 2018, waarbij de mogelijkheid is geboden zienswijzen in te dienen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling zal nemen. Het plan is digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. In de Staatscourant en het gemeentelijk weekblad is van de procedure kennisgegeven. Er zijn zienswijzen ingediend welke in een zienswijzennota (bijlage 1) worden behandeld.