Bestemmingsplan

De Franse Hoef 2b, Bladel

Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

De Franse Hoef 2b, Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting
Bijlagen

Datum:
September 2019

Projectgegevens:
TOE03-SNL012-01A
REG03-SNL012-01A
TEK03-SNL012-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.BPB1062franshoef2b-VAST

Vastgesteld:
19 september 2019

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Plangebied 1
1.3 Doel 1
1.4 Geldend bestemmingsplan 1
1.5 Bij het plan behorende stukken 2
1.6 Leeswijzer 2

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel 3
2.1 Ruimtelijke structuur 3
2.2 Functionele structuur 3

3 Planbeschrijving - projectprofiel 5
3.1 Ruimtelijk 5
3.2 Functioneel 5

4 Beleidskader 7
4.1 Nationaal beleid 7
4.2 Provinciaal beleid 8
4.3 Gemeentelijk beleid 10
4.4 Conclusie 17

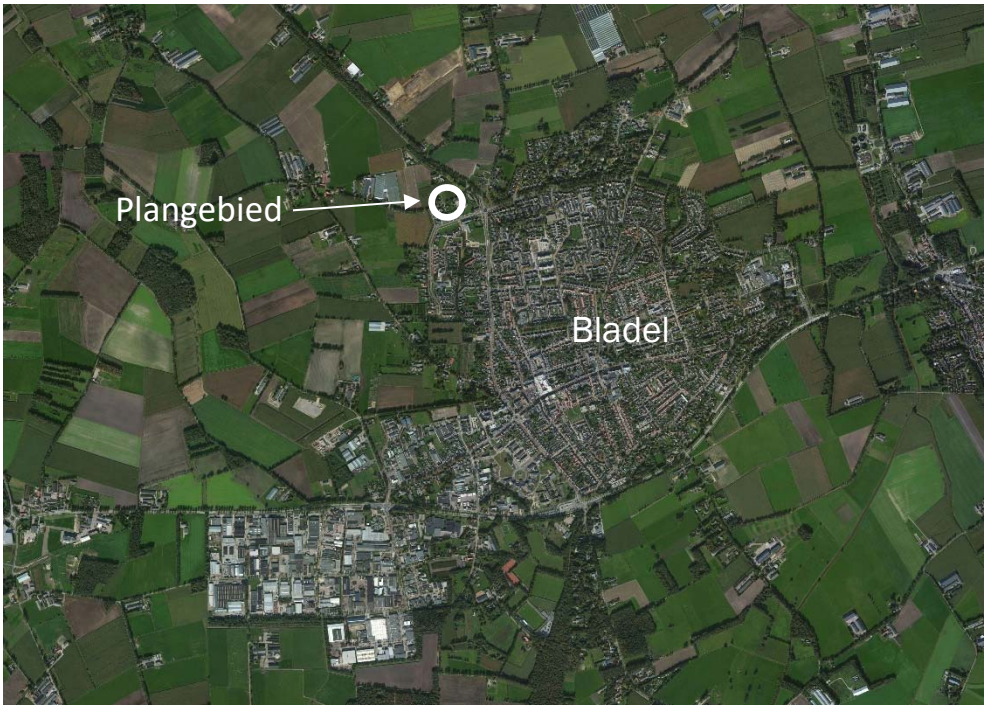
5 Milieuhygiënische en planologische aspecten 19
5.1 Bodem 19
5.2 Archeologie 19
5.3 Water 21
5.4 Geluid 23
5.5 Luchtkwaliteit 23
5.6 Externe veiligheid 24
5.7 Flora en fauna en stikstofdepositie 25
5.8 Hinderlijke bedrijvigheid 26
5.9 Geur 26
5.10 Kabels en leidingen 29

6 Uitvoerbaarheid 31
6.1 Economische uitvoerbaarheid 31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31

7 De bestemmingen 33
7.1 Het juridische plan 33
7.2 Beschrijving van de bestemming 33

Bijlagen

1 Verkennend bodemonderzoek Franse Hoef 2b te Bladel, Aeres Milieu, 14 juni 2018.
2 Bladel, Franse Hoef 2b, een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 12 juni 2018.
3 Selectieadvies BO + IVO Franse Hoef 2b Bladel, ODZOB, 12 december 2018.
4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Franse Hoef 2b te Bladel, Kragten, 9 mei 2018.
5 Quickscan Wet Natuurbescherming Franse Hoef 2B in Bladel, Viridis, 26 maart 2018.
6 Aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuizen Franse Hoef 2b Bladel, Tritium Advies, 8 november 2018.
7 Inventarisatie geursituatie Wet geurhinder en veehouderij t.b.v. bouw 3 woningen De Franse Hoef 2b, Bladel, Jonkers Advies, 17 mei 2018.
8 Principebesluit gemeente Bladel, 9 februari 2018.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2018)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de Franse Hoef 2b te Bladel hebben het voornemen om op hun perceel een vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen te bouwen. Het gaat om woningen in 1 bouwlaag met kap. Om de bouw mogelijk te maken, zal de bestaande woning moeten worden gesloopt. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het geldende bouwvlak en toegestane aantal woningen sluiten niet aan bij het bouwplan.

Realisatie van het initiatief is niet zonder meer mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Omdat er nog geen concrete bouwplannen zijn, geeft de initiatiefnemer er de voorkeur aan om nog enige flexibiliteit te kunnen betrachten inzake de situering van de bebouwing en de bouwplannen. Daarom is in overleg met de gemeente ervoor gekozen om een bestemmingsplan op te stellen in plaats van een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

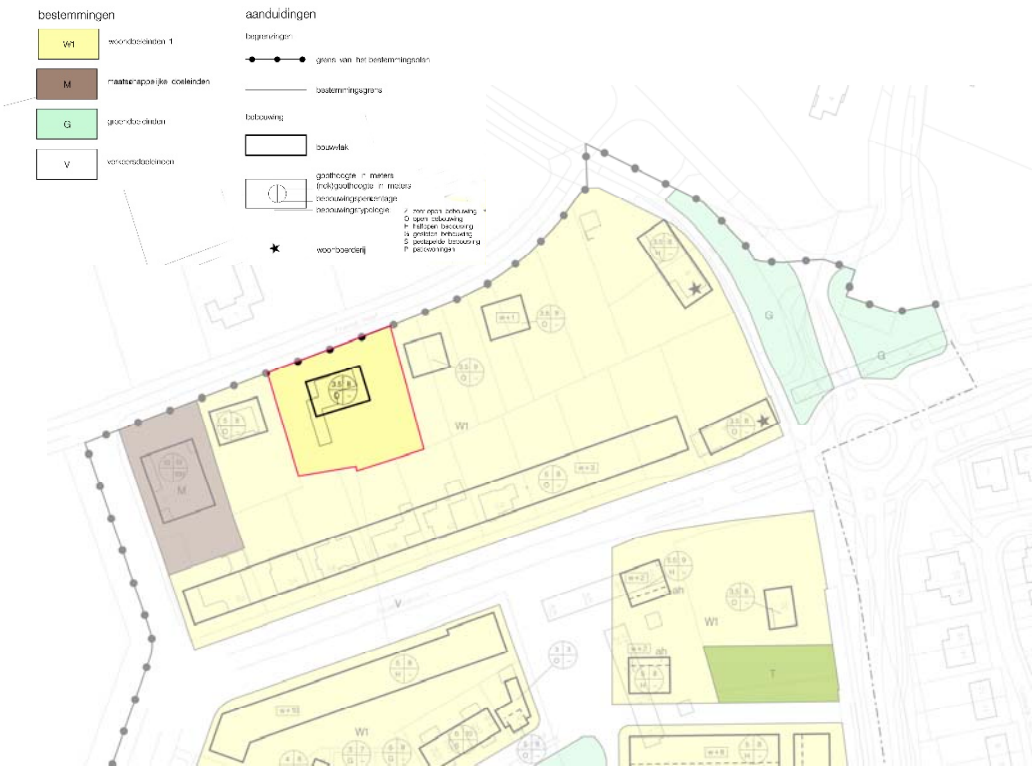
Het besluitgebied ligt op het adres De Franse Hoef 2b te Bladel.
Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Gemeente Bladel, sectie H, nummer 389 met een oppervlakte van 0.21.30 ha.
Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.

1.3 Doel

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Kom Bladel 2010’. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de bestemming ´Woondoeleinden 1´. Er is een bouwvlak gesitueerd, waarbinnen één woning is toegestaan. De goothoogte bedraagt maximaal 3.5 m. Toegestane bouwhoogte is maximaal 8 m.
De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak, het toegestane aantal woningen en de bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010' met begrenzing plangebied (Bron: Gemeente Bladel)

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

2.1 Ruimtelijke structuur

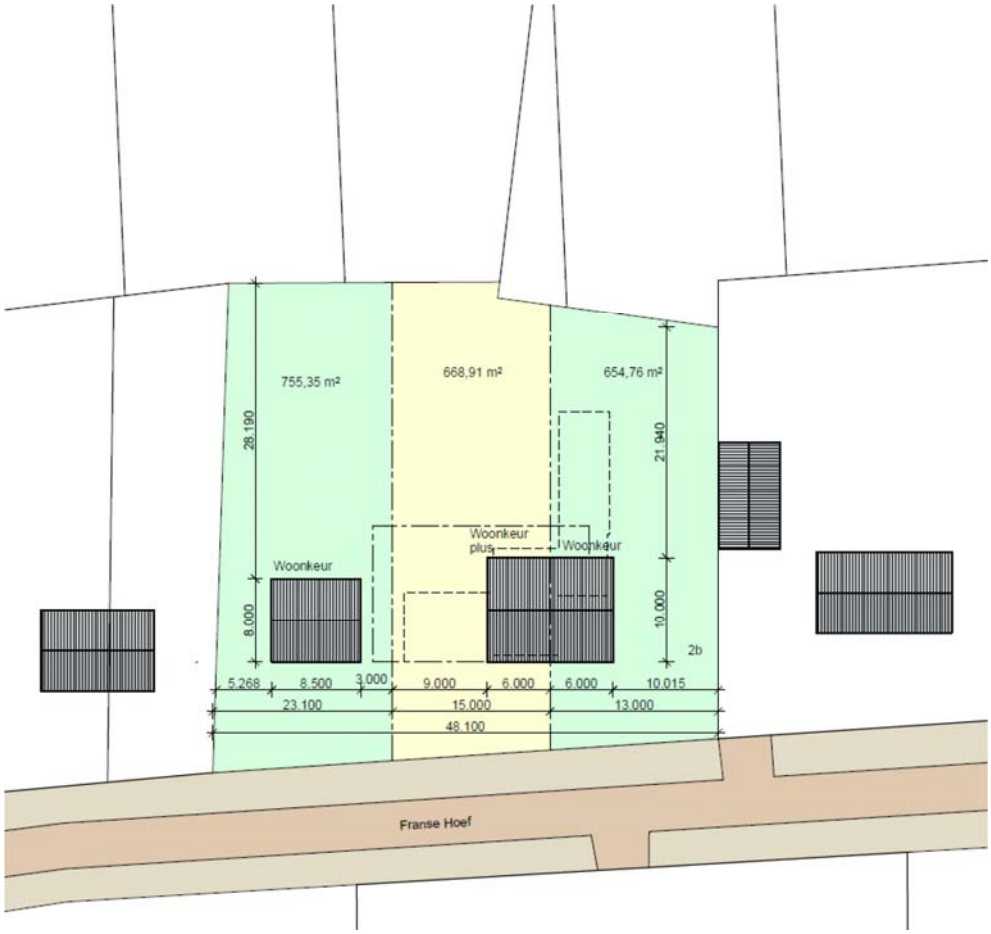
Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Bladel. Deze wordt hier begrensd door de Franse Hoef. De Franse Hoef is een landbouwweg, die de begrenzing is geworden van het jonge woongebied De Biezen. Ter hoogte van het plangebied is de straat aan de zuidzijde bebouwd. De noordzijde ziet uit op het buitengebied. Meer naar het westen loopt de Franse Hoef het buitengebied in.
De bebouwing is gesitueerd in een verspringende rooilijn, soms parallel aan de straat, soms in gestaffelde rooilijn.
Langs de Franse Hoef zijn de woningen opgetrokken in 1 bouwlaag met kap op ruime percelen met groen, waardoor een vriendelijke overgang van het dorp naar het buitengebied wordt gemaakt.

De Franse Hoef 2b

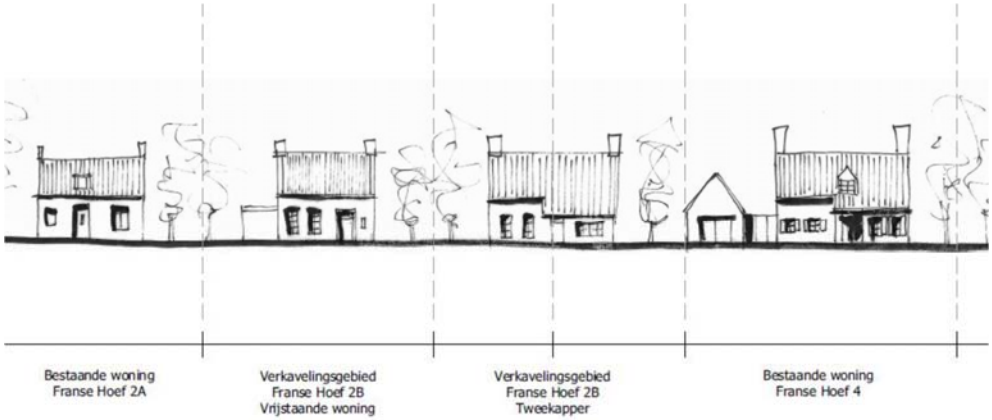
2.2 Functionele structuur

Het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt, maakt deel uit van De Biezen, de jongste dorpsuitbreiding van Bladel. Dit is een woongebied. Aan de Franse Hoef wordt de woonbebouwing van De Biezen afgewisseld met een incidentele agrarische woning, die er al was voordat de uitbreiding De Biezen tot stand kwam. Dit is ook het geval ter plaatse van het plangebied, waar in de huidige situatie een voormalige agrarische woning uit 1950 staat.

Het initiatief bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Bladel. Het ligt aan de Franse Hoef die op korte afstand aansluit op de Hulselseweg, die naar Hulsel en de N269, richting Tilburg, voert. Ook de Neterselseweg ligt op korte afstand. Deze ontsluit bestemmingen in het noorden. De Hulselseweg komt aan de zuidzijde uit op een rotonde die aansluiting geeft op het Helleneind, de P.G. Ballingslaan en de Gozelinusbocht. De P.G. Ballingslaan en de Gozelinusbocht (westelijke randweg) maken deel uit van de dorpstangent van Bladel, die aansluiting heeft op de N284 (Rondweg), die naar bestemmingen ten oosten, zuiden en westen van Bladel voert.



Toekomstige situatie



Aanzicht van de toekomstige situatie aan de Franse Hoef 2b met belendingen

3 Planbeschrijving - projectprofiel

3.1 Ruimtelijk

Het project sluit in verkaveling, massavorm en bouwhoogte aan op de bestaande situatie langs de Franse Hoef. De rooilijn verspringt. De bebouwing heeft een rechthoekige grondslag en wordt afgedekt met een kap. De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met kap.
De onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing is ruim (meer dan 10 m) zodat het bestaande beeld van een zeer open bebouwingstypologie intact blijft.

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 vrijstaande woning en 2 halfvrijstaande woningen.

Ontsluiting en parkeren

De woningen hebben hun inritten aan Franse Hoef, die op korte afstand aansluit op de Hulselseweg, die naar het dorp en naar buiten voert.

Bladel wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het initiatief ligt in een zone die in de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-brochure nr. 317) wordt aangemerkt als ‘rest van de bebouwde kom’.

In deze brochure worden de volgende richtgetallen voor parkeren aangehouden:
- voor vrijstaande woningen tussen de 1.9 en 2.7 pp/wo, gemiddeld 2.3 pp/wo.
- voor halfvrijstaande woningen tussen de 1.8 en 2.6 pp/wo, gemiddeld 2.2 pp/wo.

Totaal gaat het om 6.7 parkeerplaatsen, afgerond 7, parkeerplaatsen.

Alle woningen zijn op ruime afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd, zodat er op elk perceel opstelruimte is voor 2 auto’s naast elkaar en de inritten voldoende diep kunnen zijn om ook auto’s achter elkaar te zetten. De parkeerrichtlijn van totaal 7 parkeerplaatsen kan dus eenvoudig gerealiseerd worden.

4 Beleidskader

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

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’, over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een ‘ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de ‘SER-ladder’), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.
De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.
Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

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

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. In juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze is op 1 januari 2017 geconsolideerd.

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

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Andere thema's zijn voor het plangebied op deze kaarten niet aan de orde.
In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Geconstateerd kan worden dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Artikel 4.3 van de Verordening ruimte bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.
Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldig ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Verordening ruimte.
Voor de gemeente Bladel is een actueel woningbouwprogramma vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2018-2027. In dit woningbouwprogramma zijn de nieuwe woningen in het plangebied verantwoord. In de navolgende paragraaf inzake gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 StructuurvisiePlus

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

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.
In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningenclusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.
De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.
Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2009 geen kwantitatieve beperkingen golden voor woningbouw in het stedelijk gebied.

Conclusie

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

4.3.2 Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. Als gemeente wil Bladel hier continu op inspelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander be-

leid, 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.

Ambities

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 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 plan-capaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de centra van de kernen Bladel en Hapert (zoals afgebeeld in de Woonvisie) moet 50% daarvan bovendien voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven 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 persoons-huishoudens. 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 nieuwbouwontwikkelingen 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. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en er mag bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien.

Woningbouwprogramma 2018-2027

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 2018-2027 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2017, welke op 31 mei 2017 zijn gepubliceerd, geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 850 te realiseren woningen in de periode 2017-2026. Deze prognose is ook de basis voor het maken van (sub) regionale afspraken in het kader van de Verordening Ruimte. In de vergadering van het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) Zuidoost-Brabant van 30 november 2016 zijn de Kwantitatieve woningbouwafspraken 2016-2026 opgenomen, eveneens gebaseerd op voornoemde prognoses. Het ligt dus voor de hand dat wederom op deze basis en op deze manier (sub) regionale afspraken worden gemaakt. Het uitgangspunt blijft Migratiesaldo=0.

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 woningbehoefteprognose actualisatie 2017kan 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. Het concrete WBP is dus geen onderdeel van de Woonvisie. In de Begroting en Perspectievennota wordt een (indicatief) WBP opgenomen en vervolgens wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.

De ambities uit de Woonvisie hebben geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2018-2027. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

a. De woning moet een sociale woning zijn (€170.000/€200.000 v.o.n. of €592,55 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.
b. Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet daarvan bovendien 50% aan Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Hiervoor gelden de paarse contouren Hapert en Bladel (zie de afbeelding op de laatste pagina van de Woonvisie). In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.
c. De woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter

d. Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.
e. Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishouden, uitgaande van een 3-kamerwoning.
f. In de kernen Bladel en Hapert moet 51% van de woningen huurwoningen te zijn. In de kleine kernen 30%

Voor het plangebied is een ontwerp gemaakt, waarbij geheel is aangesloten op de volkshuisvestelijke randvoorwaarden, zoals omschreven in paragraaf 1.2 van het principebesluit dat voor de Franse Hoef 2b is genomen in februari 2018. Het principebesluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd:

Ad a, e en f
- Er wordt voorzien in 2 halfvrijstaande starterswoningen (maximale stichtingskostengrens van € 200.000) en 1 vrijstaande woning.

Ad b
Alle woningen zullen voldoen aan het Basispakket Woonkeur. De woningen zijn buiten het dorpscentrum gesitueerd, zodat het uitgangspunt dat 50% van de woningen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg moet voldoen, niet van toepassing is. Toch zal de een van de halfvrijstaande woningen voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg.

Ad c.
Dit betreft een uitvoeringsaspect, waaraan aandacht zal worden besteed bij het ontwerp van de woningen zelf, na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. In het principeakkoord met de gemeente is afgesproken dat de woningen energieneutraal zullen worden uitgevoerd. Gezien de doelstellingen uit het klimaatakkoord, die van rijkswege zijn onderschreven, is het streven om op zo kort mogelijke termijn het gebruik van fossiele energiebronnen terug te dringen en over te stappen op duurzame energiebronnen. Daarom zullen de woningen ‘gasloos’ worden gebouwd en dus niet worden voorzien van een aansluiting op het gasnet.

Ad d.
Het plan betreft een ontwikkeling op een particulier woonperceel. De ontwikkeling zal derhalve niet voorzien in openbaar groen. Dit zou ook niet passen binnen de structuur van het bouwblok, waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Wel is het zo, dat het gaat om een ontwikkeling op ruime percelen en dat het percentage groen ten behoeve van tuin aanmerkelijk meer dan 20% zal bedragen.

Conclusie
Het in het onderhavig plan opgenomen woningbouwprogramma past binnen het beleid van de door de gemeente vastgestelde Woonvisie.

4.3.3 Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

De 'Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.
Het doel van de visie is om de gemeente concrete handvatten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes. Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingsplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota.
Het proces is 'bottom-up' tot stand gekomen. Vanuit verschillende geledingen in de gemeentelijke organisatie en samenleving zijn deelvisies opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.
Als instrument voor de visie is gekozen voor de duurzaamheidsdriehoek (Milieu en Leefomgeving, Mens en Maatschappij en Economie).
De visie zelf:

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

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

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

Conclusie

Het betreft een kwalitatief hoogwaardig plan, dat prima past bij het motto 'prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand'.

4.3.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet Milieubeheer) verplicht om een GRP vast te laten stellen. Het GRP is in werking getreden op 10 december 2015. Het heeft betrekking op de periode 2015-2020 en is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.
In het GRP zijn zes beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering
Door klimaatverandering neemt de kans op extreme buien toe. Dit vergt een andere wijze van hemelwaterverwerking. De gemeente Bladel realiseert robuuste waterstructuren, bovengrondse maatregelen en gecombineerde blauw/groene voorzieningen

2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau
Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd. Traditioneel wordt dit met een vaste frequentie uitgevoerd, terwijl de systeembelasting en/of faalrisico's verschillen. Door de mate van onderhoud af te stemmen op de mate van gebruik, worden de personele en financiële middelen van de gemeenten efficiënter ingezet.

3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem
De gemeente Bladel beschikt over een grond- en afvalwatermeetnet en een (theoretisch) rioolmodel om inzicht te verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem. Op een aantal locaties is het functioneert het systeem anders dan verwacht of theoretisch berekent. Om te waarborgen dat toekomstige investeringen doelmatig zijn, worden specifieke locaties nader onderzocht.

4. Betaalbare gemeentelijke watertaken
De rioolheffing van de gemeente Bladel is relatief hoog in vergelijking met de overige gemeenten binnen het Waterportaal Zuidoost Brabant. Voor een belangrijk deel komt dit door de rentelasten van rioolvervangingen en afkoppelprojecten uit het verleden. Om de gemeentelijke watertaken ook in de toekomst betaalbaar te houden, zijn alle uitgaven kritisch beschouwd en kan de financieringsmethode in de toekomst eventueel worden omgevormd van activeren naar sparen.

5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken
Uit de Toekomstvisie 2030 'Leven in de gemeente Bladel' blijkt dat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid. Bij de inkoop van werken/diensten op het gebied van de rioleringstaken geldt duurzaamheid als een belangrijk selectiecriterium. Bij eigen beheerobjecten geeft de gemeente het goede voorbeeld.

6. Communicatie watertaken
Landelijk is een trend waarneembaar dat de bewustwording van burgers ten aanzien van water en riolering afneemt. Ook de belangstelling voor de beroepsgroep is een aandachtspunt, omdat in de toekomst een gebrek aan onvoldoende gekwalificeerd personeel dreigt. Om het bewustzijn te vergroten gaat de gemeente Bladel actief de dialoog aan met haar inwoners, o.a. tijdens waterdagen.

Verwerking van hemelwater
Bij de verwerking van hemelwater streeft de gemeente naar robuuste en bij voorkeur bovengrondse voorzieningen, zoals een wadi en zaksloot. De gemeente wil bestaande waterstructuren benutten en blauw/groene voorzieningen combineren. De visie voor deze robuuste waterstructuren heeft de gemeente Bladel vastgelegd in haar Blauwe Ader plan.

Daar waar geen of weinig ruimte beschikbaar is, worden ondergrondse systemen, zoals infiltratieriolen toegepast. De gemeente is geen voorstander van kleinschalige en geïsoleerde voorzieningen, omdat deze kwetsbaar en moeilijk te onderhouden zijn bij extreme neerslag. Vanwege voorgenoemde argumenten en vanuit handhaafbaarheid geeft de gemeente bij nieuwe planontwikkelingen de voorkeur aan een centrale hemelwaterverwerking boven individuele verwerking. Vanzelfsprekend is de gemeente voorstander van het tegengaan van verstening en het lokaal infiltreren van hemelwater.

Conclusie

In de waterparagraaf bij dit bestemmingsplan (hoofdstuk 5) wordt verduidelijkt dat de verhardingstoename in het plangebied beperkt is (ca. 520 m^2), waarmee ruim onder de grens van 2000 m2 wordt gebleven waarboven moet worden voorzien in extra waterberging.
Er zijn geen gemeentelijke waterbelangen in het geding. Het plan is in lijn met het beleid uit het GRP 2015-2020.

4.3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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

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

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

Toetsing initiatief

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

Geconstateerd kan worden dat het plan is gesitueerd binnen stedelijk gebied. Het betreft inbreiding op de plaats waar nu een woonboerderij aanwezig is.

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 2018-2027 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Toetsend aan de uitgangspunten van het indicatief kwalitatief woningbouwprogramma kan het volgende worden geconcludeerd:

- 66% van de te ontwikkelen woningen valt binnen de sociale sector (stichtingskosten minder dan € 200.000).
- Aan het oprichten van woonruimte bestemd voor de doelgroep 1- en 2 persoonshuishoudens wordt voldaan.
- Alle woningen voldoen aan het Basispakket Woonkeur en 1 woning aan het Woonkeur Pluspakket Zorg, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de ambities, die zijn neergelegd in de woonvisie.
- Het gaat om een bestaande woningbouwlocatie, waar kwaliteit wordt toegevoegd.

Het, ten opzichte van de huidige situatie, toe te voegen aantal woningen bedraagt 2. Hiermee is van gemeentewege ingestemd. Dit aantal zal worden opgenomen in het woningbouwprogramma.

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking', waarbij gekeken is of er een actuele behoefte bestaat aan het initiatief en of het initiatief in stedelijk gebied is gesitueerd.

4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Bladel dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.
Het initiatief past bij het streven naar een heldere dorpsstructuur, waarbij de wegen worden begeleid door bebouwing die zich op deze wegen oriënteert.
Het gaat om een bestaande woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar kwaliteit wordt toegevoegd.
Het initiatief sluit aan op de geldende bestemming (‘Wonen’), maar wijkt qua bebouwingsvlak af van het geldende bestemmingsplan. Derhalve is onderhavige bestemmingsplanherziening opgesteld.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

Aeres Milieu B.V. heeft in april-juni 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Het rapport geeft de volgende conclusie:
Uit de analyseresultaten blijkt dat het gehalte in de bovengrond licht verhoogd is met cadmium en plaatselijk tevens met lood en zink. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de respectievelijke achtergrond- en streefwaarden gemeten.
De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.
De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).
De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing

5.2 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangewezen als Categorie 3 - Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern en als 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. Uitgaande van de zwaarste categorie (categorie 3) is om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Transect in mei 2018 een archeologisch bureauonderzoek (BO) en verkennend booronderzoek (IVO) uitgevoerd.
Vanuit het huidige bestemmingsplan is de omgang met archeologische waarden geregeld onder de algemene bouwregels in artikel 21. Conform de erfgoedverordening en de beleidskaart van de gemeente Bladel bestaat voor het plangebied een archeologische onderzoeksplicht. De reden hiervoor is dat er bij de voorgenomen ingreep dermate grondverzet zal plaatsvinden, dat de oorspronkelijke bodem - en eventueel aanwezige archeologische resten - in het gebied kunnen worden verstoord.

Het onderzoeksrapport, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, beschrijft de resultaten van het archeologisch vooronderzoek.
Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op het aantreffen van een restant van een podzolbodem onder een esdek. De top van deze podzolbodem is aan te treffen vanaf een diepte van 75 cm -Mv. In het resterende dekzandpakket kan evenwel nog sprake zijn van diepreikende sporen zoals paalkuilen en beer- of waterputten.

Advies

Over het rapport van Transect is een selectieadvies uitgebracht door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB). Dit selectieadvies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het selectieadvies luidt als volgt:
Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek, die aantonen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de historische kern Helleneind, in relatie tot de geplande bodemverstoring (groter dan 300 m2) achten wij archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied noodzakelijk. Vanwege de aanwezigheid van archeologisch bouwpuin direct onder maaiveld, is dit onderzoek nodig bij alle graafwerkzaamheden in het plangebied. Wij adviseren om de bestaande bebouwing (inclusief de vloer) te slopen tot maaiveld waarna een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd kan worden in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1, de SIKB leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Bladel). Het doel van dit onderzoek is om grip te krijgen op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Dit onderzoek kan worden gecombineerd met een archeologische begeleiding van de sloop van de funderingen van de huidige bebouwing. Dit is nodig omdat in de ondergrond nog funderingsresten van oude bebouwing of sporen behorend bij het erf van deze bebouwing, zoals waterputten en bijgebouwen, kunnen worden aangetroffen.
Het proefsleuvenonderzoek (+ variant archeologische begeleiding) dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente. Gezien de relatief geringe omvang van het plangebied raden wij

bovendien aan de mogelijkheid tot een doorstart naar een opgraving op te nemen in het PvE voor de proefsleuven, indien het proefsleuvenonderzoek resulteert in positieve resultaten. Daarbij willen wij wel benadrukken dat zo'n doorstart pas gemaakt kan worden, wanneer het onderzoek door middel van proefsleuven geëvalueerd is.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan is een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Bij de omgevingsvergunningaanvrage moet door aanvullend proefsleuvenonderzoek worden aangetoond dat archeologie geen belemmering zal vormen voor het initiatief.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

Voor de gemeente Bladel is op 10 december 2015 het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015 – 2020 in werking getreden. De beleidsspeerpunten van dit rioleringsplan zijn in paragraaf 4.3 van dit bestemmingsplan beschreven.

5.3.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Bladel, sectie H, nummer 389. Dit perceel heeft een oppervlakte van 2080 m^2.
Het perceel; is gelegen aan de Franse Hoef 2b te Bladel.

Toename verharding en noodzaak waterberging

In de bestaande situatie is in het plangebied een woonboerderij met tuin aanwezig. In de nieuwe situatie gaat het om 3 woningen met tuin.

De huidige verharding is te ramen op 25% van het perceelsoppervlak: ca. 520 m2.
De toekomstige verharding is te ramen op 50% van het perceelsoppervlak: ca. 1040 m2.
Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied toe met ca. 520 m2.

Dit zijn ramingen, maar gezien de totale oppervlakte van het plangebied van 2080 m2 en de groene situering aan de rand van het dorp is duidelijk dat de verhardingstoename altijd ruim onder de 2000 m^2 zal blijven.
Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m^2 bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m^2 zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringssysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Droogweerafvoer (DWA)

De toename van de droogweerafvoer (DWA) is als volgt te ramen:
In de huidige situatie is sprake van een woning. In de toekomstige situatie is er sprake van 3 woningen, een toename dus van 2 woningen.
Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2.2 komt dit neer op een toename van 4.4 personen
De gemiddelde productie in een huishouden van afvalwater bedraagt 150 l per etmaal per persoon (bronnen: www.worldwidebase.com/science/afvalwater.shtml en www.waterzuivering.org).
Dit komt voor het plangebied neer op 4.4 x 150 liter = 0,66 m3.

Totaal is de toename DWA vanwege de ontwikkeling derhalve te ramen op ca. 0.66 m3 per etmaal. Het bestaande vuilwaterriool is qua capaciteit toegerust om dit geringe extra volume te verwerken.

Conclusie

- In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er niet hoeft te worden voorzien in extra waterberging vanwege het initiatief.
- De toename van de DWA vanwege het initiatief is te ramen op 0.66 m^3 per etmaal. Deze toename kan zonder aanvullende maatregelen verwerkt worden door het bestaande vuilwaterriool.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

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

Door Kragten is akoestisch onderzoek voor de te bouwen woningen in het plangebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat, ten gevolge van verkeer op de Franse Hoef, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
De maximaal toegestane snelheid op de Franse Hoef bedraagt reeds 60 km/uur. Een verdere snelheidsverlaging op deze, buiten de bebouwde kom gelegen weg, is geen reële optie. Door het toepassen van een wegdektype met een hogere geluidreducerende werking op de Franse Hoef kan de geluidbelasting worden gereduceerd tot maximaal de voorkeursgrenswaarde. In relatie tot de realisatie van de drie woningen, die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, stuit het toepassen van stiller wegdek echter op overwegende bezwaren van financiële aard.
Het op grotere afstand van de weg realiseren van de woningen stuit op stedenbouwkundige bezwaren. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen sluiten in de beoogde situatie aan op die van de bestaande woningen.

Conclusie

Aangezien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar of gewenst zijn, zal voor de woningen een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden.

5.5 Luchtkwaliteit

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

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 2 nieuwe woningen en vervanging van een bestaande woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.
Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 2 nieuwe woningen en vervanging van een bestaande woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.
Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.
Een check van de risicokaart Brabant heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties, transportroutes of leidingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het dichtstbijzijnd is een gasdrukregelstation aan de Hulselseweg 2 met een cirkel van 15 m.

Conclusie

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

5.7 Flora en fauna en stikstofdepositie

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing van deze plannen en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen ten einde zicht te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden. Hiertoe is door Ecologisch adviesbureau Viridis uit Culemborg in maart 2018 een quickscanonderzoek verricht naar de mogelijke ecologische waarden in en rond het plangebied. De rapportage hierover is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden - stikstofdepositie

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kempen-land-West' ligt op een afstand van ruim 2-4 kilometer. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied is het uitgesloten dat er negatieve effecten ten aanzien van het Natura 2000-gebied optreden.
Natura 2000 uit te voeren. In het plangebied, of in de nabijheid ervan, liggen geen gebieden die deel uitmaken van de het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
De ontwikkeling betreft een ontwikkeling in de bebouwde kom van Bladel. Van deze ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van dit bestemmingsplan reeds geconstateerd, dat deze zich qua omvang ver onder de ondergrens bevindt van een project dat als 'in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt.
Geconcludeerd kan worden dat het project zowel door situering ten opzichte van beschermde natuurgebieden als door de omvang geen significante invloed heeft op beschermde natuurgebieden door stikstofdepositie.
Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

5.7.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Door Viridis is een quickscan flora en fauna verricht.
Tijdens de quickscan is vastgesteld dat het hoofdgebouw aan de Franse hoef 2B te Bladel wordt gebruikt als vaste verblijfplaats door laatvlieger en mogelijk ook door dwergvleermuizen.

Daarnaast zijn vaste rustplaatsen van gierzwaluw niet uit te sluiten. Ook kunnen algemene broedvogels tot broeden komen in het plangebied.

Tabel 1 | Samenvatting effecten en vervolgstappen per aangetroffen of verwachte soortgroep

Soortgroep	Effecten?	Vervolgstappen?
Vleermuizen	ja	Aanvullend onderzoek vleermuizen
vogels	ja	Aanvullend onderzoek gierzwaluw
Algemene broedvogels	mogelijk	Werken buiten broedseizoen

Conclusie

Onderzoek naar gierzwaluwen dient te worden uitgevoerd volgens de protocollen van het Netwerk Groene Bureaus en betreft 3 avondbezoeken in de periode van 1 juni tot 15 juli.
Er zal er volledig vleermuisonderzoek plaats moeten vinden om vast te stellen hoeveel en met welke functie het gebouw gebruikt wordt. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de voorwaarden uit het vleermuisprotocol. Dit houdt in dat gedurende de kraamperiode (half mei tot half juli) en gedurende de paarperiode (half augustus tot eind september) in totaal vijf bezoeken aan het plangebied moeten te worden gebracht waarbij de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in kaart wordt gebracht.
Het uitvoeren van aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in specifieke periodes. Indien het noodzakelijk is aanvullend onderzoek uit te voeren dient er rekening gehouden met een onderzoeksperiode volgens onderstaande tabel.

Tabel 2 | Onderzoeksperiodes per soortgroep

Type	Minimaal aantal onderzoeken	Onderzoeksperiode	Tussenperiode	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt
Vleermuis – Zomer	2 bezoeken	15 mei t/m 15 juli	(10) 30							
Vleermuis – najaar	2 bezoeken	15 augustus t/m 1 okt	(10) 30							
Gierzwaluw	3 bezoeken	1 juni - 15 juli	10							

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie.

5.9 Geur

Door Jonkers Advies is het plangebied in mei 2018 nader in beschouwing genomen om te onderzoeken of er sprake is van geurhinder. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend worden de bevindingen uit de rapportage weergegeven.

Bij het beoordelen van bouwplannen moet worden beoordeeld of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat is gegarandeerd.
Daartoe moet inzicht worden gegeven in de invloed van individuele bedrijven op de projectlocatie. Dat wordt aangeduid als de voorgrondbelasting. Daarnaast dient inzicht te worden gegeven in de gecumuleerde belasting van bedrijven in de omgeving van de locatie gezamenlijk. Dat wordt de achtergrondbelasting genoemd. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de leefomgeving wordt uitgegaan van een dosis-effectrelatie die in de onderstaande figuur is weergegeven. Die maakt onderscheid in de voorgrondbelasting en de

achtergrondbelasting en kwalificeert op basis van het aantal geurgehinderden het leefklimaat.

Voorgrondbelasting (ou_E/m^3)	Achtergrondbelasting (ou_E/m^3)	Geurgehinderden [%]	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3,5	3 - 7	5 - 10	Goed
3,5 - 6,5	7 - 13	10 - 15	Redelijk goed
6,5 - 10	13 - 20	15 - 20	Matig
10 - 14	20 - 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 19	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Figuur 2 dosis-effectrelatie voor- en achtergrondbelasting

Beoordeling voorgrondbelasting

Het bedrijf aan de Franse Hoef 7 is het enige bedrijf rondom het plangebied dat qua voorgrondbelasting van invloed zou kunnen zijn.
Op basis van de gegevens uit Web BVB is voor het bedrijf aan de Franse Hoef 7 de geurbelasting berekend op de projectlocatie. Daaruit blijkt dat die geurbelasting ongeveer 2,1 ouE/m³ bedraagt. De geurberekening is bijgevoegd. In de bestaande situatie zijn al op veel kortere afstand van dat bedrijf geurgevoelige objecten gesitueerd. De ontwikkeling van het initiatief heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor het bedrijf. Het leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie ten gevolge van de voorgrondbelasting wordt op basis van bovenstaande figuur als goed beoordeeld.

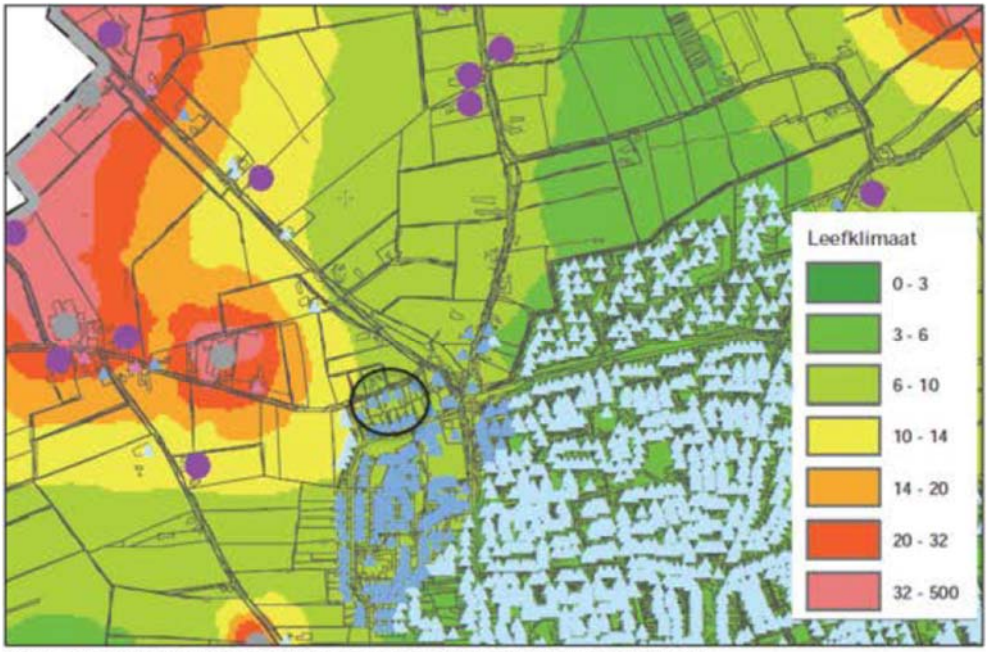
Beoordeling achtergrondbelasting

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe woningen in de nabijheid van agrarische bedrijven geldt niet alleen dat de individuele bedrijven geen belemmering mogen opleveren. Ook dient de achtergrondbelasting te worden meegewogen. De achtergrondbelasting is als het ware de gecumuleerde belasting van alle bedrijven in de omgeving van de projectlocatie. Meestal worden daarvoor de aanwezige bedrijven binnen een afstand van 2 a 3 km meegewogen.
Voor die achtergrondbelasting gelden geen specifieke en harde normen. De gemeente mag dat in beginsel voor een deel zelf invullen binnen de kaders van het beginsel van de “goede ruimtelijke ordening” zoals dat voortvloeit uit artikel 3.1 Wro.
In het kader van de vaststelling van de nieuwe Geurverordening heeft de gemeente een gebiedsvisie opgesteld. De wet vereist dat ook. In die gebiedsvisie wordt ingegaan op de ontwikkelmogelijkheden die bedrijven hebben en de gevolgen die dat heeft voor de optredende geurbelasting. Daarnaast worden daarin de verschillende alternatieven beoordeeld die de gemeente heeft in het vaststelling van de geurnormen binnen de wettelijke bandbreedte.
In de Geurverordening wordt ook een aanzet gegeven voor de beoordeling van de vraag wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderstaande figuur is ontleend aan die gebiedsvisie. Daaruit blijkt dat voor de woonkern Bladel sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat bij een geurbelasting van 6 tot 10 ouE/m³ en zelfs van een optimaal woonklimaat bij een geurbelasting van 3 tot 6 ouE/m3.

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units (ou_E/m^3), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
	optimaal +			optimaal			aanvaardbaar			niet aanvaardbaar		
	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit
Woonkernen Bladel, Hapert Netersel, Casteren, Hoogeloon en Dalem	0-3	0-5	zeer goed	3-6	5-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	>10	>12	redelijk ⇨ slecht
Invloedsferen kernen en bedrijventerreinen	0-6	0-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	10-14	12-16	goed-redelijk	>14	>16	matig ⇨ slecht
Buitengebied	0-10	0-12	redelijk	10-14	12-16	redelijk-matig	14-20	16-20	matig	>20	>20	matig ⇨ slecht

Figuur 3 tabel 3.2 uit gebiedsvisie met normstelling achtergrondbelasting

Om inzicht te krijgen in de feitelijk aanwezig achtergrondbelasting geeft de bijlage bij de gebiedsvisie voldoende inzicht. Daarin is een kaart opgenomen met de achtergrondbelasting. De onderstaande figuur is een uitsnede van die kaart en geeft de achtergrondbelasting weer ter hoogte van de projectlocatie die met een zwarte cirkel is aangeduid. Uit die kaart blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een achtergrondbelasting van 3 tot 6 ouE/m³.



Figuur 4 Geursituatie november 2012 met de projectlocatie in de zwarte cirkel

Uit deze gegevens blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie zodanig is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daaruit kan worden geconcludeerd dat met het toelaten van de woningen ter plaatse van de projectlocatie wordt voldaan aan de vereisten voor een goed woon- en leefklimaat en derhalve wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De navolgende conclusies kunnen worden getrokken:

1. De omliggende agrarische bedrijven leveren voor wat betreft de voorgrondbelasting ten aanzien van geur geen belemmering op voor de realisering van de beoogde woningen op de projectlocatie.
2. Het initiatief levert geen belemmering op voor de ontwikkelmogelijkheden van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf aan de Franse Hoef 7, aangezien in de huidige situatie al op (veel) kortere afstand geurgevoelige objecten zijn gesitueerd die maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van dat bedrijf.
3. De achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie is zodanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
4. Op het onderdeel geur vanwege agrarische bedrijven kan derhalve worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijk ordening.

5.10 Kabels en leidingen

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.
Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
De betreffende instanties zijn geïnformeerd en hebben geen aanleiding gezien om te reageren.

6.2.2 Buurtoverleg

Door de initiatiefnemers is overleg gevoerd met de omwonenden en gebruikers uit de omgeving. Dit is gedaan door een inloopbijeenkomst voor de buurt te organiseren, die heeft plaatsgehad op 20 maart 2019.

Voor de inloopbijeenkomst zijn alle direct omwonenden aan de Franse Hoef (incl. overzijde) en de Gozelinusbocht schriftelijk uitgenodigd: zie de bijlage.
Verschillende omwonenden hebben van de uitnodiging gebruik gemaakt. Tijdens het overleg is informatie verstrekt met betrekking tot de voorgenomen sloop en bouwplannen en het daartoe opgestelde ontwerpbestemmingsplan met milieu-deelonderzoeken.
Met name de maat en schaal van de voorgenomen plannen en de daarop betrekking hebbende regels ten aanzien van goot- en bebouwingshoogte stemden de omwonenden tot tevredenheid.
Nadat ook de nodige informatie was verstrekt met betrekking tot de te volgen procedure rond tervisielegging, zienswijzen en de tijdsplanning daarvan, wensten de omwonenden de initiatiefnemers veel succes toe bij de uitvoering van hun plannen.

6.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 14 maart tot en met 24 april 2019. Hierbij is er de mogelijkheid geweest voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan.
Er zijn gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het plan is op 19 september 2019 ongewijzigd vastgesteld door de Raad.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen aan de Franse Hoef te Bladel.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor recente geldende bestemmingsplannen in de gemeente Bladel. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van woningen en het bijbehorende openbaar gebied. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemming

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen - 1

De tot „Wonen-1" bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde bebouwing. Met vergunning zijn onder voorwaarden bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten uitgeoefend door één bewoner in de woning toegelaten. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in „onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A". Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels is het maximaal aantal te realiseren woningen opgenomen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Een aan- of uitbouw en een bijgebouw dient minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Tevens zijn regels opgenomen betreffende ondergronds bouwen.

Voor parkeren zijn bepalingen opgenomen, die geheel in lijn zijn met het Parapluplan Parkeren Bladel 2018.

Waarde – archeologie 3

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.