



VAN STEENSEL CONSULTANTS BV
consulting & projectmanagement

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herontwikkeling van het winkelpand Sniederslaan 20 te Bladel van winkelpand met bovenopslag tot winkelpand met bovenwoning.

In te voegen in het nieuwe bestemmingsplan voor het Centrum van de kern Bladel.



Bladel, 31 juli 2019

Inhoudsopgave:

1. Inleiding

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Besluitgebied
- 1.3 Doel
- 1.4 Geldend bestemmingsplan
- 1.5 Bij het plan behorende stukken
- 1.6 Leeswijzer

2. Bestaande situatie

- 2.1 Ruimtelijke structuur
- 2.2 Functionele structuur

3. Planbeschrijving

- 3.1 Ruimtelijk
- 3.2 Functioneel

4. Beleidskaders

- 4.1 Nationaal
- 4.2 Provinciaal beleid
- 4.3 Gemeentelijk beleid
- 4.4 Conclusie

5. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

- 5.1 Bodem
- 5.2 Archeologie
- 5.3 Water
- 5.4 Geluid
- 5.5 Externe veiligheid
- 5.6 Flora en Fauna
- 5.7 Verkeer en parkeren
- 5.6 Luchtkwaliteit
- 5.7 Hinderlijke bedrijvigheid
- 5.8 Geur
- 5.9 Kabels en leidingen
- 5.10 Stikstofdepositie

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Sniederslaan 20 en 20A te Bladel zijn momenteel een tweetal winkelpanden met een bovenwoning gesitueerd. De bestaande bovenwoning bevindt zich boven de winkel op nummer 20A, terwijl de bovenruimte boven de winkel op nummer 20 tot voor kort gebruikt werd voor opslag.

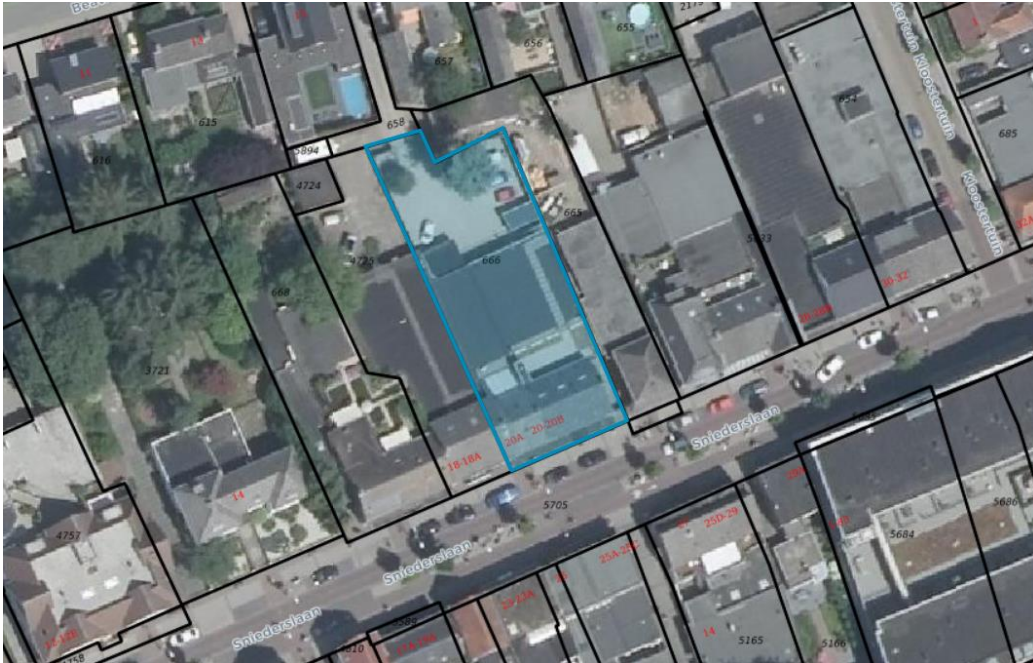
Het initiatief is genomen om de voormalige opslagruimte boven nummer 20 te vervangen door een nieuwe bovenwoning.



Voorgevels Sniederslaan 20 en 20A (bestaande situatie)

1.2 Besluitgebied

Het initiatief beperkt zich tot het perceel plaatselijk bekend Sniederslaan 20 – 20A, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nr. 666 en dan nog slechts tot een deel van de bebouwing op de eerste bouwlaag van het gebouw op dit perceel. Aan de footprint van de bebouwing op dit perceel verandert er niets.

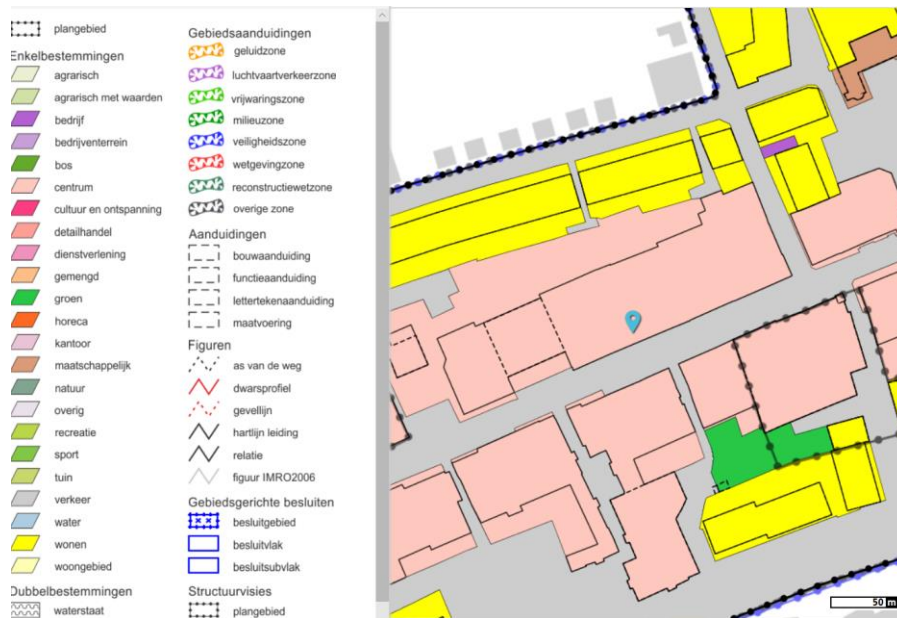


Situering bestaande panden Sniederslaan 20 en 20A te Bladel.

1.3 Doel

De voorliggende ruimtelijke onderbouwning is bedoeld om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en de planologische aanvaardbaarheid er van aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan



Uitsnede bestemmingsplan Centrum Bladel 2013

Het perceel is in het vigerend bestemmingsplan Centrum Bladel 2013 bestemd tot Centrum I. Deze bestemming is ruim opgezet en biedt ruimte voor velerlei centrumontwikkelingen.

Hoewel het wonen boven winkels in het algemeen wordt toegejuicht, is het aantal woningen binnen deze bestemming beperkt tot die woningen die reeds bestonden ten tijde van de tervisielegging van het plan. Om die reden is het voorliggend initiatief in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

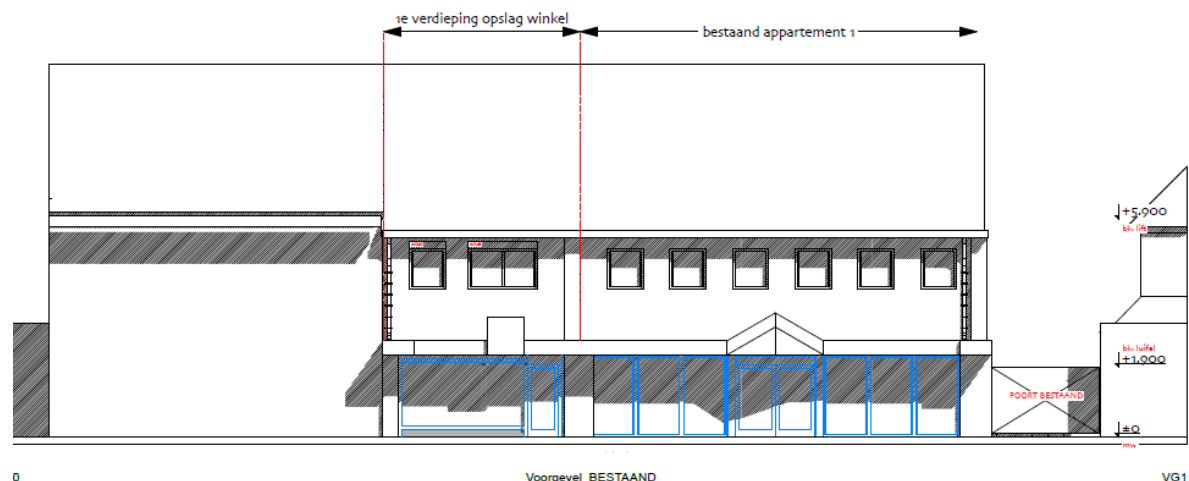
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uitsluitend uit dit document met eventuele bijlagen. Aangezien het de bedoeling is van de gemeente dit op te nemen in het groter geheel van een nieuw bestemmingsplan voor het Centrum van Bladel is geen tekening of verbeelding bijgevoegd.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en de toekomstige situatie omschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende beleidskaders die op het plan van toepassing zijn terwijl in hoofdstuk 4 aan de hand van de omschrijving van de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten de toelaatbaarheid van het plan worden geschetst.

2. Bestaande situatie

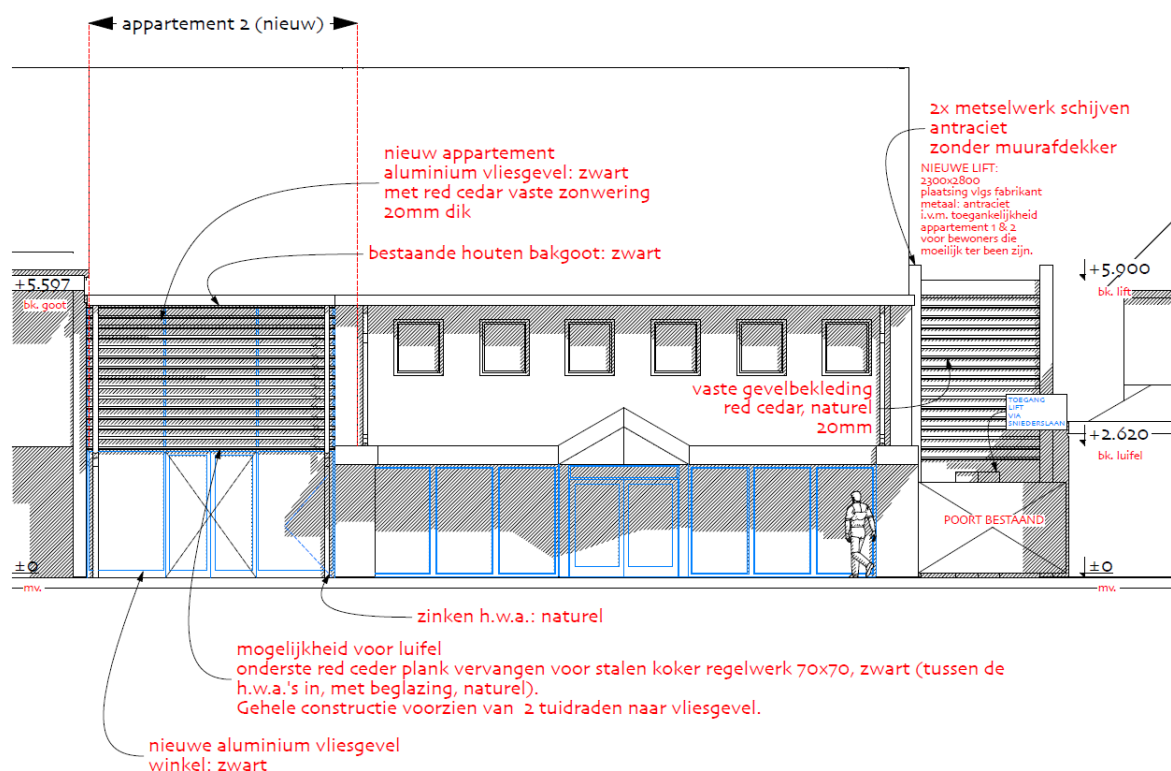
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Sniederslaan, de hoofdstraat van het kernwinkelgebied van Bladel. Het betreft een pand met meerdere winkels en een bovenwoning. Het is de bedoeling daar een tweede bovenwoning aan toe te voegen die in de plaats komt van de voormalige opslagruimte boven Sniederslaan 20.



3. Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

De bestaande bebouwing in het plangebied bestaat uit twee bouwlagen met kap. De begane grondlaag is in gebruik als winkelruimte, terwijl de bovenverdieping bestaat uit een bovenwoning (boven nr 20A) en een opslagruimte (boven nr 20). Het ligt in het voornemen de voormalige opslag ruimte boven nr 20 te transformeren tot een tweede bovenwoning. Een en ander kan plaats vinden binnen de footprint van de bestaande bouwmasse, met dien verstande dat aan de achterzijde op de eerste verdieping een extra aanbouw en ontsluiting komt.



3.2 Functioneel

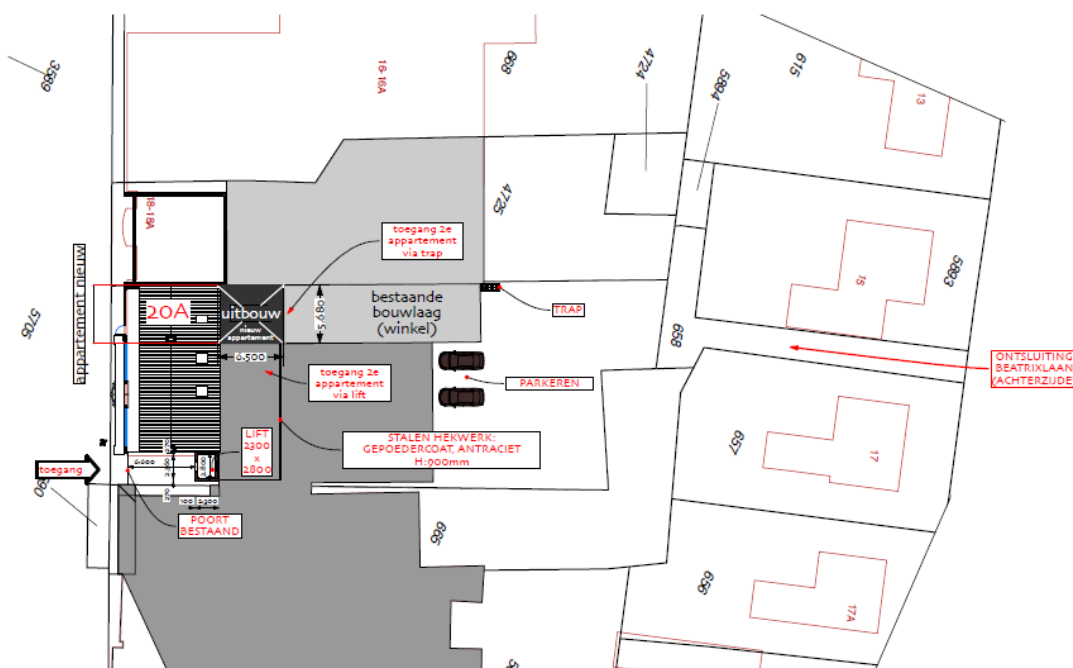
De Sniederslaan is de hoofdstraat van het kernwinkelgebied van Bladel en bestaat functioneel gezien voornamelijk uit winkelbebouwing met bovenwoningen.

De beoogde transformatie van een deel van de bovenverdieping tot een tweede bovenwoning brengt enkele nieuwe functionele aspecten met zich mee zoals wonen, ontsluiten en parkeren. Het wonen past uitstekend in het streven om de woonfunctie in dit gebied te versterken en daarmee de leefbaarheid van dit gebied ook buiten winkelopeningstijden te vergroten.

De ontsluiting van de nieuwe bovenwoning vindt aan de voorzijde plaats via een vanaf de Sniederslaan rechtstreeks en van de winkel onafhankelijke toegang tot de lift naast

Sniederslaan 20 en aan de achterzijde kan men parkeren op het binnenterrein en de woning vervolgens bereiken via een trap. Hiervoor is bewust gekozen omdat de woning geschikt is voor ouderen en andere mensen met een beperkte mobiliteit die ook zonder over een auto te beschikken alle voorzieningen onder handbereik hebben. De toegang aan de voorzijde is dan de hoofdtoegang. Beschikt men wel over een auto dan is de woning ook aan de achterzijde toegankelijk middels een trap naar de eerste verdieping.

Het binnenterrein biedt voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.



SITUATIE

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Bladel
Sectie	G
Perceel	666

4. Beleidskaders

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste beleidskaders beschreven en wordt aangegeven hoe het voorliggend initiatief zich daartoe verhoudt.

4.1 Nationaal en provinciaal beleid

In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR ‘Nederland concurrerend, bereikbaar,

leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. 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.

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 die voortborduurde op de SVIR. Voor het onderhavige plan is de provinciale *Verordening Ruimte 2014* onder meer van belang, welke verordening in juli 2015 is vastgesteld. De regels van de Verordening Ruimte 2014 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. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw beperken zich dus in beginsel tot bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouw is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. 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 ruimte vraag. 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.

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 onderbouw van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Verordening ruimte. Voor de gemeente Bladel is een actueel woningbouwprogramma vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2016-2026. In de volgende paragraaf inzake gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Principes die voortvloeien uit de verstedelijkingsnota zijn inmiddels verankerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en nog meer bepaald in de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In artikel 3.1.6 van het Bro is *de ladder voor duurzame verstedelijking* opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een plan 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.

Deze voorwaarden kunnen gezien worden als de treden van de ladder en dienen in zijn geheel doorlopen te worden. Herbestemmen van vastgoed is in beginsel Laddervrij, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij herbestemmen ligt dat anders als het een functiewijziging van wezenlijke aard en omvang betreft.

Herbestemmen kan soms mogelijk worden gemaakt door toepassing te geven aan de Kruimelgevallenregeling. Voor kruimels zoals het voorliggend plan geldt de Laddertoets niet (zie artikel 5.20 Bor).

4.2 Gemeentelijk beleid

Centrumvisie

Op 21 mei 2015 is door de Raad van Bladel een Centrumvisie opgesteld die door de grote dynamiek en enkele recente ontwikkelingen al weer is achterhaald. De gemeente Bladel heeft vier bureaus gevraagd een conceptvisie te ontwikkelen. In deze visies is gevraagd om de input van bewoners, vastgoedeigenaren en ondernemers te verwerken. Voor de voortgang is gekozen om Ik-Onderneem! het proces onafhankelijk te laten begeleiden. Dat is belangrijk geweest omdat de uiteindelijke keuze, die door de gemeenteraad is gemaakt, steun moet hebben voor de verdere uitvoering en het daarmee ook een echt Bladelse invulling kan krijgen.

De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 unaniem gekozen voor de visie van bureau De Zwarte Hond: 'Onderneem de next Economy'. De visie biedt inspiratie voor nieuwe initiatieven en het is een uitnodiging om samen verder mee aan de slag te gaan.

Sedertdien is door de gemeente op een interactieve wijze de ontwikkeling van een nieuwe visie op het Centrum van Bladel ter hand genomen.

Woonvisie

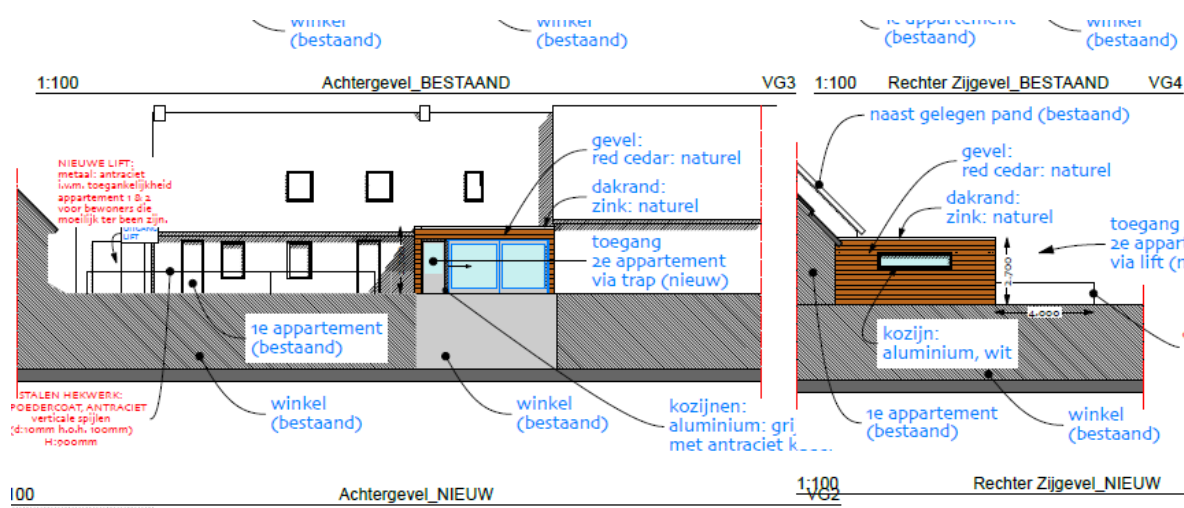
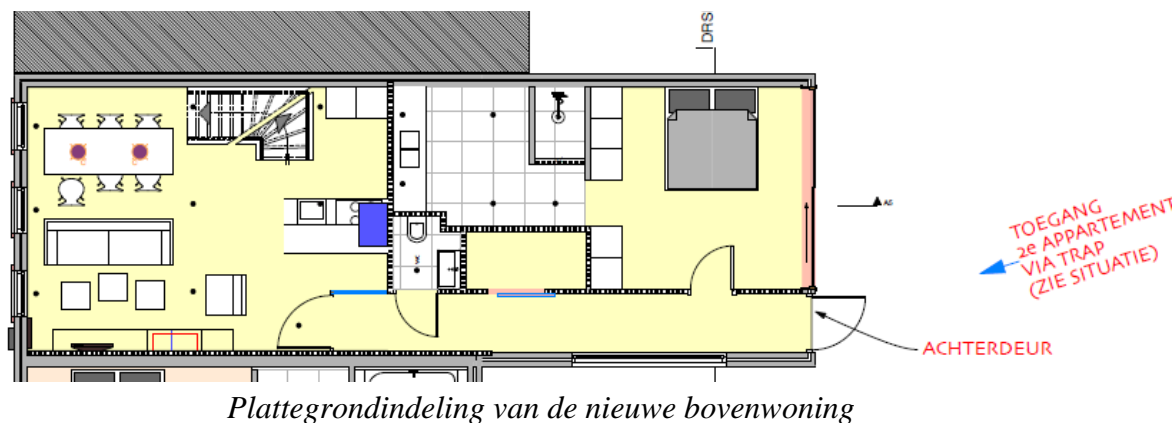
Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad 6 ambities en 19 beslispunten uit de Woonvisie Gemeente Bladel 2016, Actualisatie 2018 vastgesteld. In de Woonvisie wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de woningbouw in onze gemeente. Dit omvat zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van

kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad. Er zijn namelijk veel meer bestaande woningen dan de gemeente aan nieuwbouw mag toevoegen.

Bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, worden in beginsel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 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.
- 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. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.
- Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter.
- Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.
- Woonruimte is bestemd voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens, uitgaande van een driekamerwoning.
- In de kernen Bladel en Hapert moet 51% van de woningen huurwoningen zijn. In de kleine kernen 30%.

In de bestaande bouw worden initiatieven gestimuleerd en gefaciliteerd om te komen tot courante woonvormen waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens.



Het voorliggend initiatief voor een extra bovenwoning die middels een lift toegankelijk is en tenminste een gelijkvloers woonprogramma biedt met optionele ruimte op zolder, sluit aan op de in de Woonvisie gesignaleerde behoefte aan woonruimte voor een en tweepersoonshuishoudens, waarbij de ligging te midden van de centrum-voorzieningen deze ook extra geschikt maakt voor senioren.

Het plan voldoet niet geheel aan Woonkeur omdat de bestaande situatie zich daar moeilijk voor leent, maar beschikt wel over voorzieningen voor inbraakveiligheid en toegankelijkheid (rolstoeltoegankelijkheid, lift, drempelloos, antislipvloer badkamer en electra op aangepaste hoogte).

Resumerend kan geconcludeerd worden dat de nieuwe woning in positieve zin bijdraagt aan de bestaande woningvoorraad binnen de kern Bladel en prima past bij de gemeentelijke structuurvisie, de Centrumvisie en de nieuwe Woonvisie van de gemeente Bladel.

5. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

milieu-hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Ruimtelijk en functioneel

De bestaande bebouwing wordt op de eerste verdieping getransformeerd naar een woonfunctie en sluit daarmee aan op de bestemming Centrum waarin deze functie in beginsel is opgenomen.

5.2 Water

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.

Het onderzoeksgebied betreft het perceel kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie G, nrs. 666. Dit perceel is in de bestaande situatie reeds geheel verhard door middel van bestaande bebouwingsmassa en oppervlakteverharding. Doordat het initiatief zich volledig voltrekt binnen de bestaande bebouwingsmassa, neemt door de ontwikkeling de hoeveelheid verharding in het plangebied niet toe.

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

5.3 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Echter ook hier geldt dat in de bestaande situatie het perceel sectie G, nr. 666 reeds in gebruik is ten behoeven van winkels en wonen, ontsluiting en parkeren. Het initiatief voltrekt zich volledig binnen de bestaande footprint van de bebouwingsmassa.

Op grond van de voornoemde onderzoeksresultaten kan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geconcludeerd worden dat er géén relevante belemmeringen voor de bestemmingswijziging van en de nieuwbouw op de onderzoekslocatie bestaan.

5.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (waaronder woonruimtes) binnen een geluidzone van een weg. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh).

Het voorgaande lijdt echter uitzondering in het voorliggend plangebied aangezien de Sniederslaan is aangewezen als 30 km-zone en tengevolge daarvan niet zoneringsplichtig is.

5.5 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is dat een toename van parkeerbehoefte opgenomen moet worden op eigen terrein conform de richtlijnen CROW. In het onderhavige plan wordt slechts één woning toegevoegd die een additionele parkeervraag mee brengt van maximaal 2 auto's. Op het eigen achterliggend terrein is een parkeercapaciteit aanwezig voor zeker 10 auto's, zodat ruimschoots in de additionele parkeervraag kan worden voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect *verkeer en parkeren* ruimvoldoende gewaarborgd wordt in het onderhavige plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt tegenwoordig gevormd door de Wet luchtkwaliteit (hierna: Wlk). In het Besluit en de 'Regeling niet in betekenende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst (minder dan 1.500 nieuwe woningen bij 1 ontsluitingsweg, minder dan 3.000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen). Het project betreft de realisering van 1 additionele woning. Daardoor draagt het 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Het project valt voorts niet onder een van de categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 3 van het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is gelet op het voorgaande derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Op meer dan 500 meter afstand zijn de bedrijventerreinen Leemskuilen en Mastbos gerealiseerd. Daarbij is door middel van een passende milieuzonering rekening gehouden met de tussen gelegen woningen. In het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 zijn namelijk alleen bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gezien de aard en omvang van de op deze bedrijfsterreinen gevestigde bedrijven en de afstand tot aan het project is ruimschoots een voldoende woon- en leefklimaat verzekerd. Verder zijn in de omgeving geen bedrijven gevestigd met een relevante milieuhinder.

5.8 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 (o.a. 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 (o.a. LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan gelet op het bovenstaande geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, daar het initiatief

niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

5.9 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. Aangezien de voorgenomen transformatie zich voltrekt binnen de bestaande bouwmasse behoeft voor aanvang van werkzaamheden ook geen KLIC-melding te worden verricht.

5.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. onderbouwing opgenomen.

Ook voor dit aspect heeft te gelden dat waar de beoogde bestemmingswijziging zich binnen een bestaande bouwmasse voltrekt, er geen flora en fauna-aspecten in het geding kunnen zijn.

5.11 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is afhankelijk van de omvang van de emissie van een activiteit en de afstand tot de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het project betreft de realisering van 18 woningen en het is gelegen in de kern van Bladel, nabij het centrum en op ruimvoldoende afstand van de conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden. Het meest nabijgelegen onderdeel van een conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied bevindt zich namelijk op circa 2,1 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Het betreft het stroomgebied van de beek 'Kleine Beerze', dat deel uit maakt van het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Het plangebied maakt geen deel uit van het Brabantse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich circa 800 meter ten westen en zuiden van het plangebied. Door toevoeging van 1 additionele woning op de planlocatie verandert er op het gebied van stikstofemissie nauwelijks tot niets in vergelijking met de huidige situatie. De emissie vanuit de bebouwing en de hieruit voortvloeiende verkeersgeneratie is immers niet tot nauwelijks aanwezig, daar het hier een kleinschalig project betreft. Het is aannemelijk dat significante negatieve effecten op natuurbeschermingswetgebieden zijn uitgesloten.

Gelet op het voorgaande en in het bijzonder op de ligging van het plangebied en de afstand tot de conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden, kan geconcludeerd worden dat het project geen nadelige invloed heeft op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er worden vanwege het aspect stikstofdepositie derhalve geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel gaven de Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden en Oirschot) in 2009 aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. In 2010 heeft de gemeenteraad van Bladel op basis van deze erfgoedkaart het archeologiebeleid verbreed tot een cultuurhistorische beleidsvisie. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch cultuurlandschap. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld. Centrale doelstelling van het gemeentelijke cultuurhistorisch beleid is een representatief deel van het Bladels erfgoed te behouden door implementatie in de ruimtelijke planvorming. In de erfgoedverordening en de bijbehorende kaart is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in verschillende gradaties met betrekking tot de kans op het aantreffen van archeologische waarden. Voor de categorieën gelden verschillende ondergrenzen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling kan geconstateerd dat de aanpassingen binnen de bestaande bouwmassa qua archeologie geen relevantie kunnen hebben, zodat een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek niet opportuun wordt geacht.

6. Bestemming

Aangezien deze ruimtelijke onderbouwning wordt opgenomen in en geïntegreerd met het nieuwe bestemmingsplan voor het Centrum van Bladel, zal de verantwoording van de te kiezen bestemmingsregeling in de toelichting van dat plan moeten plaats vinden.

7. Haalbaarheid

7.1 Financieel

De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijk

Het plan speelt zoals gezegd in op bestaande maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de toenemende vraag naar kwalitatief goede, doch betaalbare huurwoningen.

8. Procedure

p.m.: zie onder 6 ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan Centrum Bladel.

9. Conclusie

De bestemming Centrum-doeleinden in het vigerend plan voorziet reeds in de bestemming Wonen voor zover bestaand. Daarin is tevens geconstateerde afwijking van het vigerend plan gelegen.. Het voorliggend plan sluit echter volledig aan bij de beleidskaders en intenties van de verschillende overheden en past uitstekend binnen de nieuwe Woonvisie van de gemeente Bladel. De voorziene woning sluiten nauw aan bij de lokale behoefte en vormt bovendien een versterking van de woonfunctie in het centrum.

In de bovenstaande rapportage wordt op alle onderdelen aangetoond dat het bouwplan waarop deze onderbouwing betrekking heeft, alleszins voldoet aan een goede ruimtelijke kwaliteit in de zin van de relevante wet- en regelgeving.