

# Ontwerp ruimtelijke onderbouwing

## De Poort van Bladel

Gemeente Bladel





# Ontwerp ruimtelijke onderbouwing

## De Poort van Bladel

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing  
Bijlagen

Datum:  
September 2019

Projectgegevens:  
ROB02-SNL009-01D

Identificatienummer:  
Behorend bij bestemmingsplan Centrum Bladel 2019 bekend onder identificatienummer:  
NL.IMRO.1728.BPB1066CentrumBlad-ONTW

Tweede Donk 8  
5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH  
T 06 490 27 136  
E tomsbr@home.nl



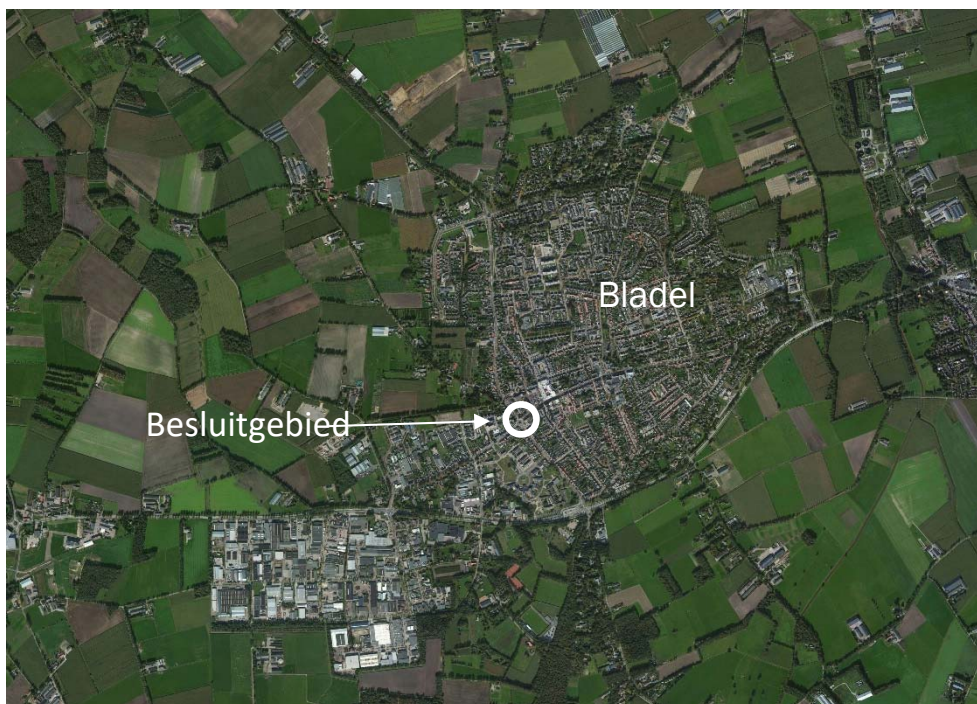


# Inhoud

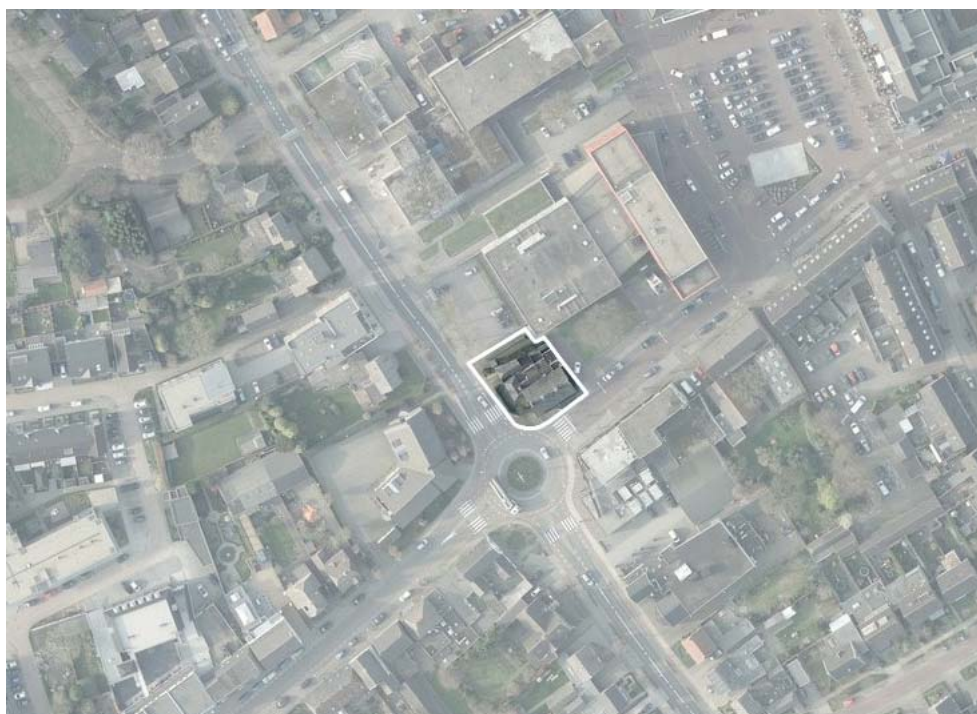
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>3</b>
2.1	Beschrijving bestaande situatie	3
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	9
3.3	Ontsluiting en parkeren	10
<b>4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.5	Conclusie	23
<b>5</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>	<b>25</b>
5.1	Bodem	25
5.2	Archeologie	26
5.3	Water	28
5.4	Geluid	30
5.5	Luchtkwaliteit	33
5.6	Externe veiligheid	34
5.7	Flora en fauna	34
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid en geurhinder	38
5.9	Kabels en leidingen	39
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

## Bijlagen

1. Bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 22 februari 2018.
2. Archeologisch onderzoek Transect-PvE Bladel, opgraven landbodems – variant archeologische begeleiding, Markt 22-23a, Transect Nieuwegein, 15 november 2018.
3. Rapport akoestisch onderzoek, K&M Akoestisch Adviseurs Eindhoven, 12 oktober 2017, gewijzigd 13 november 2018.
4. Advies akoestische beoordeling geluidwering gevel bouwplan Poort van Bladel – aangepaste versie, K&M Akoestisch Adviseurs Eindhoven, 23 juli 2019.
5. Quicksan flora en fauna, Tritium Advies Nuenen, 9 januari 2018.
6. Aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuizen Tritium Advies Nuenen, 8 november 2018.



Ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google Maps en Bing Maps, 2017)



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Markt en de Europalaan is het initiatief genomen om te komen tot herontwikkeling op de locatie van het bestaande winkelpand met twee bovenwoningen.

In lijn met de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, zal het gebied worden bestemd voor een gebouw in 3 lagen met kap.

Het gebouw zal een bestemming krijgen, waarbinnen ruimte is voor:

- centrumdoeleinden op de begane grond, waarvan maximaal 125 m<sup>2</sup> detailhandel
- wonen. Hierbij gaat het in ieder geval om 8 appartementen op de verdiepingen en in de kap. Tevens is middels direct bouwrecht de mogelijkheid aanwezig om een deel van de centrumdoeleindenbestemming op de begane grond te benutten voor de bouw van maximaal 1 appartement in plaats van centrumdoeleinden. Voor de woningen zijn parkeerplaatsen ondergronds voorzien.

Realisatie van het initiatief is niet zonder meer mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Aangezien het ontwikkelde bouwplan naar aanleiding van stedenbouwkundigen en welstandsadviezen op een enkel onderdeel de grenzen van het wijzigingsgebied uit het geldende bestemmingsplan miniem overschrijdt, is in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar ervoor gekozen om (in plaats van in een wijzigingsplan) het plan op te nemen in de komende herziening van het bestemmingsplan voor het centrum. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de deeltoelichting voor het initiatief bij deze bestemmingsplanherziening.

## 1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich aan de belangrijkste entree tot het dorpscentrum van Bladel. Het wordt aan de noordzijde begrensd door het gemeentehuis en het parkeerterrein achter het gemeentehuis, aan de westzijde door de Europalaan, aan de zuidzijde door de Markt en aan de oostzijde door een klein parkje naast het gemeentehuis.

## 1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing 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 besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2013' (NL.IMRO.1728.BPB1032CentrumBlad-VAST). Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het besluitgebied geldt de enkelbestemming 'Centrum

- 2'. Tevens is over nagenoeg het gehele besluitgebied een 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' gesitueerd ten behoeve van het bouwen van nieuwe wooneenheden, met inachtneming van het volgende:

- a. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 8;
- b. het maximaal toelaatbare netto winkelvloeroppervlakte bedraagt 250m<sup>2</sup>;
- c. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 3 met kap /dakopbouw;
- d. er worden voldoende parkeerplaatsen gecreëerd;
- e. er bestaan geen milieutechnische belemmeringen;
- f. er bestaan op grond van archeologie geen belemmeringen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet geheel mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan, omdat de bebouwing plaatselijk net buiten het wijzigingsvlak komt en omdat het mogelijk is gemaakt om het oppervlak centrumdoeleinden op de begane grond te verminderen om desgewenst de situering van een extra woning op de begane grond mogelijk te maken in aanvulling op de 8 woningen op de verdiepingen, waardoor een maximum woningaantal van 9 is toegelaten.

## 1.5 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 besluitgebied 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.



## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Beschrijving bestaande situatie

#### Ruimtelijke structuur

Het besluitgebied ligt aan de belangrijkste toegang tot het dorpscentrum van Bladel aan de rotonde van de Europalaan, Bleijenhoek en Markt.



In de huidige situatie maakt het besluitgebied deel uit van een gebied met weinig samenhang.

De Europalaan maakt deel uit van een oud dorpslint. Er gaat veel verkeer overheen, dus veel gebruikers van de Europalaan zien het dorpscentrum vanaf deze straat. Het dorpscentrum presenteert zich hier echter niet. Vanaf de Europalaan wordt het beeld van het dorpscentrum nu bepaald door parkeren, kantoorbebouwing met veel plaatmaterialen en met plat dak en onduidelijke routes richting Markt. Er liggen goede kansen voor verbetering door meer aan te sluiten op de kenmerken van het oude lint (toepassen bebouwing met kap, materiaalgebruik dat past binnen historisch lint, routes naar de Markt verduidelijken en parkeren meer uit beeld halen).

De bebouwing in het besluitgebied bestaat uit twee lagen met kap. De bebouwing paste in het verleden wellicht in een dorpse context, maar wordt nu overheerst door het gemeentehuis dat groter is in schaal en hoogte. Ook de bebouwing aan de overzijde van de Markt is groter in schaal en hoogte. Het bestaande winkelpand oogt daardoor als een relict. Het gebouw kent een sterk horizontale gevelopbouw, waarin de harmonieuze verhoudingen zoek zijn. De straten die bij de rotonde samenkomen zijn evenwaardig in de dorpsstructuur. De bebouwing in het besluitgebied speelt hier niet op in: zij staat met de zijkant en een haag naar de Europalaan. Deze bebouwing is om die redenen weinig behoudenswaardig.

De bebouwing aan de straat naar de Markt bestaat uit 2 of 3 lagen, al dan niet met kap. Net als bij de Europalaan past de toepassing van een kap bij de historische context.

Waar de oostzijde van de Europalaan en de Markt de centrumzijde representeren, daar laat de Bleijehoek de dorpszijde zien. Zij onderscheidt zich door bebouwing in overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap.

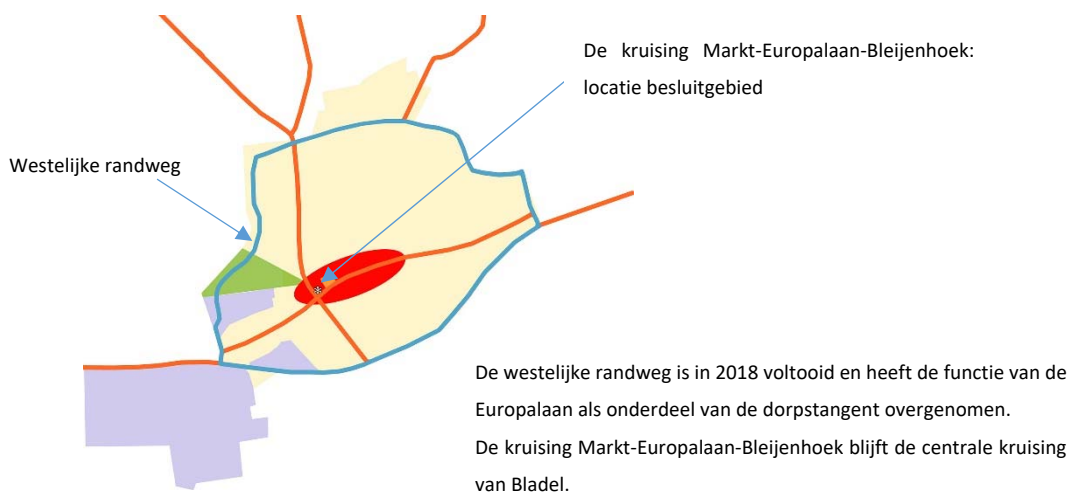
### **Functionele structuur**

Aan de Europalaan is aan de zijde van het besluitgebied sprake van enige functiemenging (logiesgebouw, kinderdagverblijf en wonen. Verder is deze straat vooral een woonstraat. Het besluitgebied is gesitueerd aan de toegang tot het dorpscentrum van Bladel. In de huidige situatie bevindt zich in het besluitgebied een winkelpand met twee bovenwoningen. Aan de zijde van het besluitgebied bevindt zich het gemeentehuis. Aan de overzijde van de straat die naar de Markt leidt (eveneens Markt geheten), bevinden zich winkels en enkele woningen. De Markt is een straat die echt deel uitmaakt van het dorpscentrum. Hier bevinden zich diverse detailhandelsfuncties. Waar de straat Markt iets verder oostelijk overgaat in de Markt zelf overheersen horeca en diensten, waaronder het gemeentehuis.

De Europalaan is vooral een woonstraat, behalve aan de zijde waar ook het besluitgebied gelegen is. Hier is sprake van functiemenging (naast het besluitgebied achtereenvolgens het gemeentehuis, een logiesgebouw en een kinderdagverblijf). Deze zijde van de Europalaan zou in de toekomst ook meer een afspiegeling van het centrum kunnen worden dan thans het geval is.

## Ontsluiting

Bladel is vanaf de snelweg A67 te bereiken via de provinciale weg N284 (Rondweg). De Markt is de centrale plek in het dorp. Vroeger was de Markt ook het centrale verkeersknooppunt. De aanwijzing van Bladel in 1959 als ontwikkelingskern en de hiermee gepaard gaande dorpsuitbreiding heeft hierin verandering gebracht. Het verkeer wordt nu afgewikkeld via een weg rond het dorpscentrum en de aanliggende dorpsuitbreidingen. Deze dorps-tangent bestaat uit de Rondweg, de Europalaan, de P.G. Ballingslaan, de Lange Trekken en de in 2018 aangelegde westelijke randweg. De belangrijkste ontsluiting van het dorpscentrum voor verkeer loopt via de Europalaan naar de Markt, derhalve langs het besluitgebied. Het bestaan van de dorps-tangent verandert niets aan de functie van de Europalaan als belangrijkste ontsluiting van het dorpscentrum.







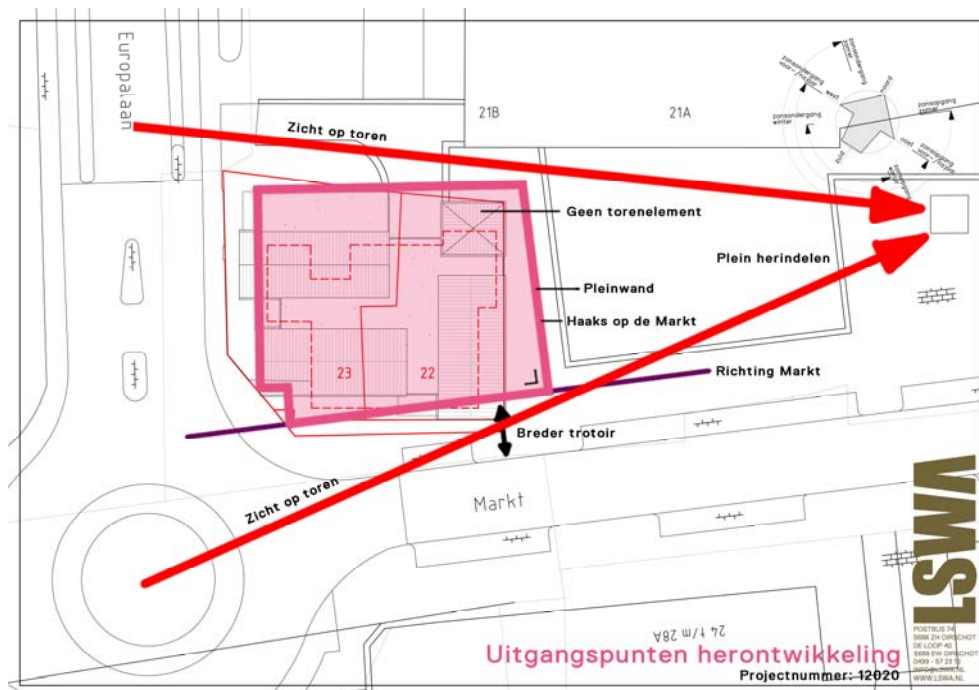
## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijk

Het besluitgebied ligt op een prominente locatie. De gemeente heeft om deze reden een onafhankelijk stedenbouwkundig advies gevraagd over het eerste voorstel dat voor de locatie gedaan is. Dit advies is in december 2012 uitgebracht door Royal Haskoning DHV. Hierin zijn onder meer de volgende uitgangspunten aangegeven:

- De locatie vormt een prima plek als poort tot het centrum; als 'pool' met aantrekkingskracht;
- De architectuur past in het beeld van de Markt;
- Een van het gemeentehuis afwijkende architectuur is goed: hierdoor valt het gemeentehuis op;
- Een hoogte van 3 lagen met kap is vergelijkbaar met de omliggende bebouwing en past in het straatbeeld;
- De ontwikkeling moet zo gesitueerd worden dat het zicht op de toren van het gemeentehuis niet weggenomen wordt;
- Bebouwing moet de richting van de Markt oppakken. Het gemeentehuis heeft een eigen richting, die van de richting van de Markt afwijkt. Hierdoor wordt het bijzondere karakter van het gemeentehuis benadrukt;
- Zodanige situering van de bebouwing dat voldoende ruimte ontstaat voor een goede loopverbinding naar het centrum.
- Parkeren ondergronds, want op de kavel zijn verder geen mogelijkheden.

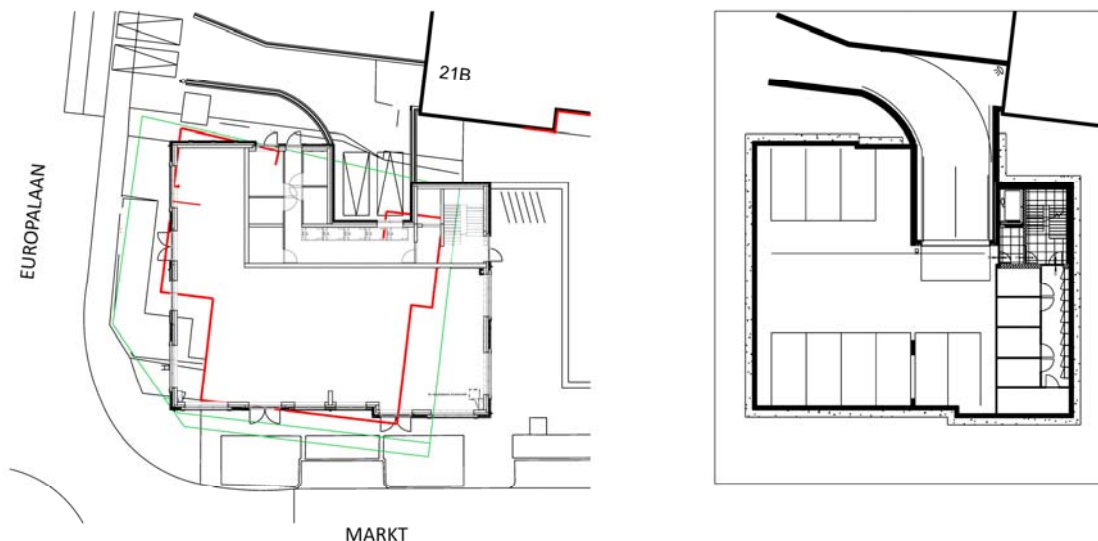
Door de architect is een aantal van deze uitgangspunten in een kaartje vervat:





Bij de uitwerking van het plan is ervoor zorggedragen dat aan al deze uitgangspunten wordt voldaan.

Het gebouw oriënteert zich alzijdig. Ook in de achtergevel zijn gevelopeningen aangebracht. Dit leidt niet tot privacyproblemen: het pand staat immers naast het gemeentehuis.



Situatie begane grond en ondergronds parkeren

### 3.2 Functioneel

Zoals aangegeven, is het besluitgebied is gesitueerd aan de toegang tot het dorpscentrum van Bladel. Op de begane grond van het initiatief is voorzien in centrumdoeleinden, waarvan (conform de bestaande situatie) maximaal 125 m<sup>2</sup> detailhandel. In de herziening van het bestemmingsplan voor het centrum wordt het mogelijk gemaakt om het oppervlak centrumdoeleinden op de begane grond te verminderen om desgewenst de situering van een extra woning op de begane grond mogelijk te maken in aanvulling op de 8 woningen op de verdiepingen, waardoor een maximum woningaantal van 9 is toegelaten.

De Markt is niet alleen voor auto- en fietsverkeer de belangrijkste toegang tot het dorpscentrum en het parkeren en de fietsenrekken op de Markt. Ook is het een belangrijke toegang voor voetgangers, die uit het zuidwestelijk deel van Bladel naar het centrum komen. Streven is om de routes naar het centrum te verbeteren/verduidelijken. De bebouwing in het besluitgebied ligt op voldoende afstand van de straat: voor langsparkeren en voetpad is meer dan 4.5 m beschikbaar.

### 3.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het besluitgebied geschiedt vanaf de Europalaan. Het ondergronds parkeren is toegankelijk gemaakt door de bestaande toegang tot het souterrain van het gemeentehuis te combineren met een ontsluiting van de parkeergarage van het nieuwe gebouw.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Bladel gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 317 van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (uitgave 2012).

Bladel wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het besluitgebied ligt in een zone die onderdeel uitmaakt van het dorpscentrum.

Alle appartementen zullen worden uitgevoerd als huurappartement boven de liberalisatiegrens.

In de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' worden voor weinig stedelijk gebied/dorpscentrum de volgende richtlijnen aangegeven voor huurappartementen boven de liberalisatiegrens: 1.0-1.8 pp/wo.

De oppervlakte aan functies op de begane grond is vergelijkbaar met de oppervlakte die in de bestaande bebouwing aanwezig is. De oppervlakte centrumdoeleinden, waarvan maximaal 125 m<sup>2</sup> detailhandel, neemt marginaal toe, maar blijft conform de bepalingen van het geldende bestemmingsplan, die zijn overgenomen in onderhavig plan (in het geldende bestemmingsplan is voor detailhandel een maximaal netto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> toegestaan). Hiervoor volstaan de huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In de parkeergarage onder het gebouw kunnen 9 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee komt het aantal iets onder de gemiddelde richtlijn, maar past het binnen de bandbreedte die door het CROW wordt aangegeven.

Het betreft appartementen die allemaal het Woonkeur Zorgpakket Plus label zullen krijgen en die gericht zijn op mensen die daar ook op hogere leeftijd kunnen blijven wonen en die thuis zorg kunnen krijgen. Daartoe wordt ook de nodige domotica aangebracht. Dit maakt dat de parkeernorm daardoor weer wat lager zijn. Er wordt ook voorzien in een stallingsruimte voor scootmobielen.



## 4 Beleidskader

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

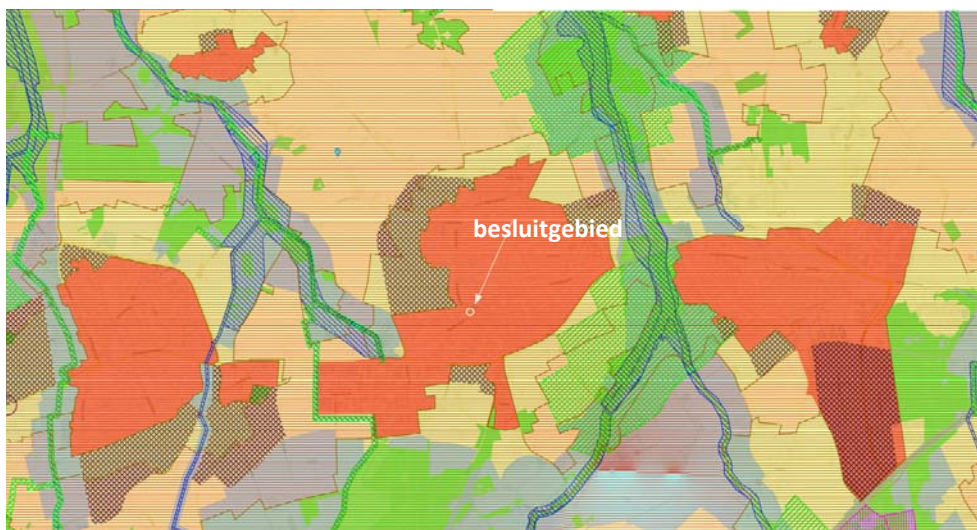
### 4.2.2 Verordening Ruimte Noord Brabant

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. In 2017 is deze de Verordening ruimte Noord Brabant gaan heten. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van de versie, die op 1 januari 2019 is geconsolideerd.

De regels van de Verordening Ruimte Noord Brabant 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 besluitgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Andere thema's zijn voor het besluitgebied 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.



Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014 (versie juli 2017). Het besluitgebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

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

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

Voor de gemeente Bladel is een actueel woningbouwprogramma vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2016-2026. In dit woningbouwprogramma zijn de nieuwe woningen in het besluitgebied 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 beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie. De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016, actualisatie 2018 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

#### 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. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijsst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de blauwe contouren van de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat

51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.

4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktematen verbonden.
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwwontwikkelingen 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 mag er bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien

### Woningbouwprogramma 2019-2029

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en ten minste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant betreffen de actualisering 2017. Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2017 geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 850 te realiseren woningen in de periode 2017-2026 (vanaf peildatum 1 januari 2017).

De ambities uit de Woonvisie hebben geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2019-2029. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- b. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De woningen moeten energieneutraal zijn en hebben bij voorkeur geen gasmeter.

- c. Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m<sup>2</sup>, uitgaande van een 3-kamerwoning.
- d. 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

Het voorliggend plan 'De Poort van Bladel' voorziet in de bouw van maximaal 9 appartementen. Het betreft 100% huurappartementen, die allen aan het Woonkeur Pluspakket Zorg gaan voldoen, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de minimumeis uit de Woonvisie dat het om minimaal 51% huurwoningen moet gaan en om woningen waarvan minimaal 50 % aan Woonkeur Pluspakket Zorg moet voldoen.

Er zal afstemming plaatsvinden met SKW-certificatie, de stichting die de Woonkeurcertificaten verleent. In overleg met SKW zullen woningen met een adequaat programma worden gebouwd, waarvoor een Woonkeurcertificaat kan worden verleend

Indien wordt gekozen voor gedeeltelijke invulling van de begane grond met een woning in plaats van centrumvoorzieningen, dan is het niet meer mogelijk om deze woning later als nog om te zetten in centrumvoorzieningen.

Gezien de hoogwaardige locatie in het centrum, de relatief hoge grondprijzen, het feit dat alle woningen aan het Woonkeur Pluspakket Zorg zullen gaan voldoen en de kosten voor sloop en herontwikkeling, is het alleen mogelijk om huurwoningen te bouwen met een huur boven de liberalisatiegrens.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het Regionaal woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De woningbouw, die in deze ruimtelijke onderbouwing wordt verantwoord, past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

### **Conclusie**

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

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

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

### **Conclusie**

Het plan voor de Poort van Bladel sluit hierbij goed aan, omdat het bijdraagt aan prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand en omdat de woningbouw zowel kwalitatief als kwantitatief is afgestemd op de behoefte.

#### **4.3.4 Een hart voor Bladel – onderneem the next economy**

Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel het concept van De Zwarte Hond 'Een hart voor Bladel – onderneem de next economy' voor het centrum van de kern Bladel vastgesteld.

In deze centrumvisie voor Bladel ligt de focus nadrukkelijk op:

- Bladels ondernemerschap
- verblijfskwaliteit
- multimodale bereikbaarheid
- onderwijs en bedrijvigheid zichtbaar in het centrum
- diversiteit aan functies
- dubbelgebruik van ruimte
- constante levendigheid



In de visie op het centrum voor Bladel worden vier principes genoemd voor een veerkrachtig, verbonden en ondernemend centrum van Bladel:

### Differentieer het woningaanbod in het centrum

Winkelen, bedrijvigheid en wonen in het kernwinkelgebied versterken elkaar. Woningen zorgen voor ogen op straat en levendigheid buiten de openingstijden.

Door te bouwen voor starters en ouderen, wordt het aanbod in Bladel meer divers. Dit schept ruimte binnen de woningmarkt. Mogelijke

woontypes zijn bovenwoningen, starterswoningen, woon-werkwoningen en levensloopbestendige appartementen.

### Maak de verschillende vormen van ondernemerschap zichtbaar in het kernwinkelgebied, zet in op samenwerking en diversiteit

Ondernemend kan er veel in Bladel en er mag ook veel gebeuren. Ondernemersgeest is een van de pijlers van het toekomstige centrum. Het kernwinkelgebied van Bladel vormt dé plek voor ondernemers om zich te laten zien en samenwerkingen aan te gaan.

Het bedrijfsleven, agrarische bedrijven uit de omgeving en onderwijsinstellingen zullen de mogelijkheid krijgen om zichzelf in het centrum

te laten zien en producten en diensten aan te bieden.

Verder zal er ingespeeld worden op de toenemende trend en vraag naar flexkantoren en vergaderruimtes.

Toeristen en recreanten komen hier voor hun boodschappen en om zich te laten inspireren door de lokale ondernemersgeest.

### Maak de groene kwaliteiten van de omgeving voelbaar in de kern

Vergroening van het centrum verhoogt de verblijfskwaliteit en toegankelijkheid, vermindert hittestress en draagt bij aan klimaatadaptatie.

Het vele groen in de omgeving wordt gezien als kwaliteit, er is ruimte om deze kwaliteiten in het kernwinkelgebied voelbaar te maken.

Groene routes naar het buitengebied worden gecombineerd met veilige fiets- en wandelroutes.

### Verbeter multimodale bereikbaarheid

Verbonden met de regio, met omliggende woonbuurten en onderling in het centrum. Bladel kan enkel profiteren van alle ondernemerschap en diversiteit aan functies als het goed bereikbaar is, multimodaal en voor iedereen toegankelijk. Met een duidelijke parkeerstrategie voor het kernwinkelgebied en optimaal dubbelgebruik blijft er voldoende ruimte over voor veilige fiets- en wandelpaden.

De verbinding met omliggende bedrijvigheid, agrarische sector en onderwijsinstellingen moet fysiek goed vormgegeven worden. Nieuwe deelmobiliteitsystemen kunnen dit faciliteren.

Naast fysieke bereikbaarheid is ook de online bereikbaarheid van belang in de next economy. Een online platform kan bijdragen aan uitwisseling tussen initiatieven, ondernemers en bewoners.

De ruimte voor centrumvoorzieningen (waaronder eventueel 125 m<sup>2</sup> detailhandel) heeft een **bruto** vloeroppervlakte van ca. 250 m<sup>2</sup>. In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2013' is bepaald, dat de **netto** vloeroppervlakte voor detailhandel niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen. Zowel het oppervlak centrumvoorzieningen als het toegestane oppervlak detailhandel wordt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing dus teruggebracht ten opzicht van wat in het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Aan de overzijde van de straat was tot voor kort sprake van een goede bewinkeling. Op het moment is hier sprake van de nodige beweging: winkels worden opgeheven of gaan in andere handen. Niet duidelijk is op dit moment of er sprake zal zijn van een definitieve afname van het winkelaanbod in dit gebied, of dat juist kansen benut zullen worden door retailers om een extra impuls te geven aan de entree tot het dorpscentrum van Bladel.

Intentie voor het initiatief in het besluitgebied is om de gebruiksmogelijkheden optimaal te houden en leegstand hoe dan ook te voorkomen.

Om die reden zal voor het besluitgebied ook wonen op de begane grond (maximaal 1 woning) worden mogelijk gemaakt in de herziening van het bestemmingsplan voor het centrum.

### Conclusie

In lijn met de principe 1 uit de centrumvisie ('differentieer het woningaanbod in het centrum') wordt een bijdrage geleverd aan de diversiteit van het wonen in het centrum door realisatie van woningen met het keurmerk Woonkeur Zorgpakket Plus, dat de woningen zeer geschikt maakt voor senioren.

Ingaand op principe 2, waarbij vooral ingezet wordt op ondernemerschap in het kernwinkelgebied, worden de bestaande mogelijkheden voor centrumvoorzieningen iets beperkt (van 250 m<sup>2</sup> bruto naar 250 m<sup>2</sup> netto). De mogelijkheden voor detailhandel blijven conform de bestaande situatie (125 m<sup>2</sup>).

Intentie is om te zoeken naar een invulling met een centrumvoorziening, die geen detailhandelsvoorziening is (bijv. kantoor), maar invulling met detailhandel is wel mogelijk gehouden om de gebruiksmogelijkheden optimaal te houden en leegstand hoe dan ook te voorkomen. Om die reden zal voor het besluitgebied ook wonen op de begane grond (maximaal 1 woning) worden mogelijk gemaakt in de herziening van het bestemmingsplan voor het centrum.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het initiatief in lijn is met het beleid in de centrumvisie 'Een hart voor Bladel – onderneem the next economy'.

#### 4.3.5 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 gebeurt dit volgens een vaste frequentie uitgevoerd, terwijl de systeem-belasting 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 Zuid-Oost 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 selectiecriteria. 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

## **4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

### **4.4.1 Algemeen**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een

nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- Trede 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.
- Trede 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

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

#### 4.4.2 Toetsing initiatief

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

##### Trede 1

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het College van burgemeester en wethouders een Indicatief Woningbouwprogramma 2019-2029 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Totaal kunnen in het besluitgebied maximaal 9 woningen worden gerealiseerd. In het geactualiseerde woningbouwprogramma 2019-2029 zijn deze 9 toe te voegen woningen opgenomen.

De woningen in het plan De Poort van Bladel sluiten op de intentie van de Woonvisie: het realiseren van 100% huurwoningen (in de Woonvisie wordt minimaal 51% huurwoningen voorgestaan), die allen voldoen aan Woonkeur Zorgpakket Plus (dat is 50% meer dan vanuit de Woonvisie wordt vereist).

Gezien de hoogwaardige locatie in het centrum, de relatief hoge grondprijzen, het feit dat alle woningen aan het Woonkeur Pluspakket Zorg zullen gaan voldoen en de kosten voor sloop en herontwikkeling, is het alleen mogelijk om huurwoningen te bouwen met een huur boven de liberalisatiegrens.

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing wordt verantwoord, draagt bij aan een herkenbare entree tot het kernwinkelgebied met goede voetgangersvoorzieningen. De bestaande mogelijkheden voor centrumvoorzieningen worden niet vergroot, maar juist enigszins beperkt. De mogelijkheden voor detailhandel blijven conform de bestaande situatie (125 m<sup>2</sup>).

Intentie is om te zoeken naar een invulling met een centrumvoorziening, die geen detailhandelsvoorziening is (bijv. kantoor). Voor het besluitgebied zal ook wonen op de begane

grond (maximaal 1 woning) middels direct bouwrecht worden mogelijk gemaakt in de herziening van het bestemmingsplan voor het centrum.

### **Trede 2**

Het plan is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Bladel en betreft inbreiding/verdichting op een bestaand perceel dat thans hetzelfde gebruik kent als in de toekomst (begane grond voor centrumdoeleinden, verdiepingen voor wonen).

### **Trede 3**

Afwegingen naar aanleiding van trede 3 van de Ladder duurzame verstedelijking zijn niet aan de orde, omdat het plan in stedelijk gebied ligt.

### **Conclusie**

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

## **4.5 Conclusie**

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

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan de behoeften en wensen, zoals vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie.



## 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

Voor het besluitgebied is in februari 2018 door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

#### Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk bijmengingen met baksteen en beton waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

#### Grond

In grondmengmonster MM2 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, kwik en lood een matig verhoogd gehalte met cadmium en een sterk verhoogd gehalte met zink aangetoond.

Grondmengmonster MM2 is vervolgens uitgesplitst en separaat geanalyseerd op de parameters cadmium en zink. Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmonster B2-4 sterk verontreinigd is met cadmium en zink. De overige grondmonsters (B3-4 en B3-5) zijn niet verhoogd met de onderzochte parameters.

In grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM3 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood en zink, danwel cadmium respectievelijk kwik aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

#### Grondwater

In het grondwater zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

#### Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet

echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

### Aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Geadviseerd wordt om een aanvullend onderzoek uit te voeren om inzicht te krijgen in het voorkomen van de matige verhoging met cadmium en zink in de grond rondom boring B2.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

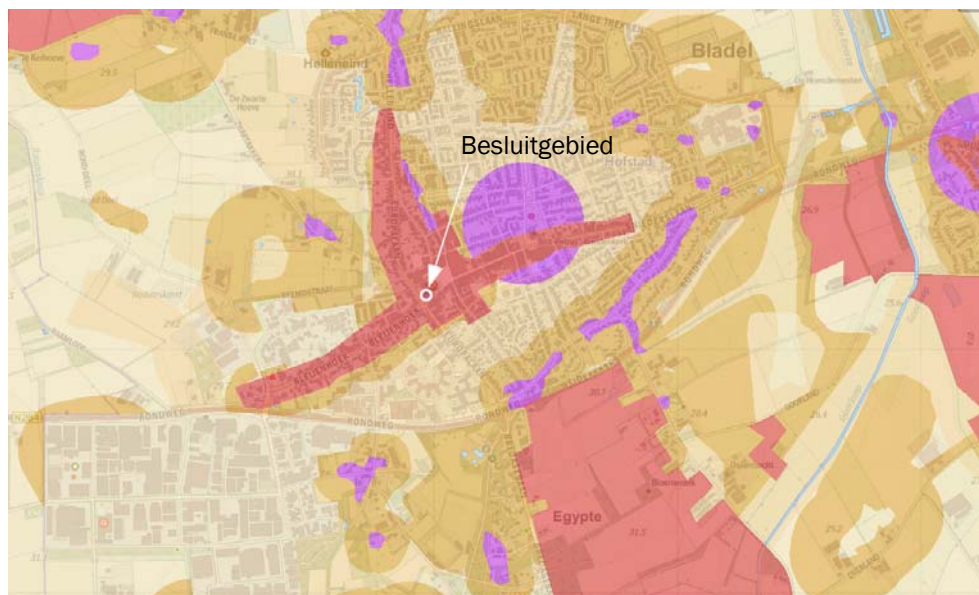
- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse wonen en de ondergrond indicatief als klasse AW20000 danwel wonen of niet toepasbaar (ter plaatse van boring B2) beschouwd worden;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

### Aanvullend onderzoek

Een inkaderingsonderzoek vanwege de matige verhoging met cadmium en zink in de grond rondom boring B2 zal plaatsvinden voordat omgevingsvergunning wordt verleend. Op voorhand kan geconstateerd worden dat de haalbaarheid van het plan niet in het geding is, omdat, ook zonder inkaderingsonderzoek, op voorhand al duidelijk is dat de omvang van de vervuiling beperkt is (alleen rond boring B2).

## 5.2 Archeologie

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergelijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen.





## Legenda

-  Categorie 1: Archeologisch monument
-  Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
-  Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)
-  Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
-  Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
-  Categorie 6: Gebied met lage verwachting
-  Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting

Onderdeel van deze kaart vormt de archeologische beleidskaart.

Het besluitgebied ligt op de archeologische beleidskaart van de gemeente Bladel in een gebied van archeologische waarde (categorie 2). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 100m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter –mv. Hiermee heeft de gemeente aangegeven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het besluitgebied is gelegen binnen de historische kern van Bladel. De locatie zal lange tijd bebouwd zijn geweest in diverse fasen. Hierdoor levert het uitvoeren van een booronderzoek weinig tot geen toegevoegde waarde om tot een selectiebesluit over de locatie te komen. Derhalve dient een intensievere onderzoeksstrategie te worden gevolgd.

Het opzetten van de onderzoeksstrategie is uitbesteed aan Transect Archeologisch Onderzoek en Advies uit Utrecht. Transect heeft hiertoe in februari 2018 een rapport Archeologische Begeleiding, conform protocol Opgraven opgesteld. Dit rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Gezien de hoge archeologische verwachting in het besluitgebied wordt in dit geval deze onderbouwing (in de vorm van een bureauonderzoek) direct gecombineerd met het Programma van Eisen (PvE).

Met dit Programma van Eisen (KNA 4.0, protocol 4001 Programma van Eisen) wordt in een van de randvoorwaarden voor het uitvoeren van dit archeologisch onderzoek voorzien (KNA 4.0, protocol 4004 Opgraven). Aangezien in het besluitgebied nog geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd, zal dit document tevens een archeologisch bureauonderzoek omvatten (KNA 4.0, protocol 4002 Bureauonderzoek). Het onderzoek wordt conform de eisen van de bevoegde overheid (gemeente Bladel) en de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.0 (KNA 4.0) uitgevoerd.

Het door het bevoegd gezag goedgekeurde Programma van Eisen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de herziening van het bestemmingsplan voor het centrum zal worden voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied.

### Conclusie

Alvorens omgevingsvergunning verleend kan worden, zal door een proefsleuvenonderzoek worden vastgesteld of, en zo ja welke, archeologische maatregelen nodig zijn om de herontwikkeling in het besluitgebied te kunnen laten plaatsvinden. In de herziening van het bestemmingsplan voor het centrum zal worden voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied.

## 5.3 Water

### 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 besluitgebied 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 beleid van de gemeente Bladel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Bladel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd

gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Waardevol water" en het Waterplan Bladel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

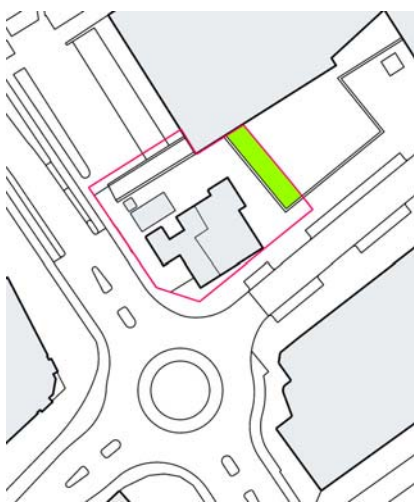
### Locatiestudie

Het besluitgebied bevindt zich aan de westentree tot het dorpscentrum van Bladel.

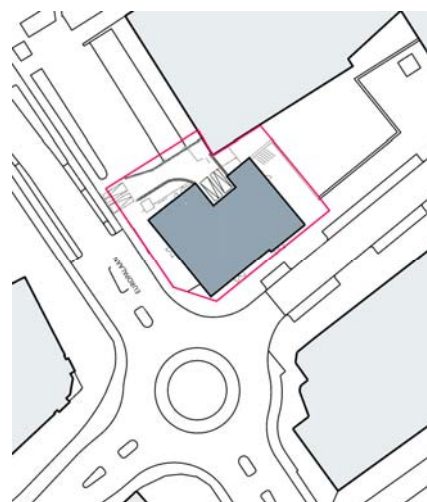
Het wordt aan de noordzijde begrensd door het gemeentehuis en het parkeerterrein achter het gemeentehuis, aan de westzijde door de Europalaan, aan de zuidzijde door de Markt en aan de oostzijde door een klein parkje naast het gemeentehuis.

In de huidige situatie is de planlocatie in gebruik als winkelpand met bovenwoning. Het besluitgebied is in de huidige situatie geheel verhard, op enkele vierkante meters voor hagen na die het perceel aan de achter- en westzijde afschermen en 72 m<sup>2</sup> groen aan de oostzijde, dat deel uitmaakt van het aangrenzende groene parkje. Er is geen oppervlaktewater in het besluitgebied of de nabijheid ervan aanwezig.

In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd op het gemengd rioolstelsel.



Groen en verharding bestaande situatie



Groen en verharding nieuwe situatie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 31,7m + NAP ([www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 120 cm onder maaiveld (grondwatertrap VI, [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)). De bodemsamenstelling van het terrein betreft hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ23) die bestaan uit lemig fijn zand ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)), welke geschikt is voor infiltratie.

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<sup>2</sup> bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> 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 rioleringsstelsel 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 centrumvoorzieningen en 2 bovenwoningen. In de toekomstige situatie is er sprake van hetzelfde oppervlak centrumvoorzieningen en maximaal 8 appartementen of een kleiner oppervlak centrumvoorzieningen en maximaal 9 appartementen.

Gemakshalve gaan we uit van een maximale toename in het woongebied van 7 appartementen met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2.2 personen.

De gemiddelde productie in een huishouden van afvalwater bedraagt 150 l per etmaal per persoon (bronnen: [www.worldwidebase.com/science/afvalwater.shtml](http://www.worldwidebase.com/science/afvalwater.shtml) en [www.waterzuivering.org](http://www.waterzuivering.org)).

Dit komt voor het besluitgebied neer op  $7 \times 150 \text{ liter} \times 2.2 = 2,3 \text{ m}^3$ .

Totaal is de toename DWA vanwege de ontwikkeling derhalve te ramen op ca. 2,3 m<sup>3</sup> 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 ruim 2 m<sup>3</sup> per etmaal. Deze toename kan zonder aanvullende maatregelen verwerkt worden door het bestaande vuilwaterriool.

## **5.4 Geluid**

Vanwege de ontwikkelingen die in de bestemmingsplanherziening voor het centrum van Bladel worden mogelijk worden gemaakt, is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter

plaatse van de geprojecteerde woningen in het besluitgebied. De rapportage van het akoestisch onderzoek, uitgevoerd door K & M Akoestisch Adviseurs, is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het besluitgebied is gelegen in zogenaamd “stedelijk gebied” binnen de wettelijk geluidszones (Wgh) van de Europalaan en Bleijenhoek. Daarnaast bevindt het besluitgebied zich binnen de invloedssfeer van de Markt, die als 30 km-weg geen zone van rechtswege bezit en als zodanig in het kader van de Wet geluidhinder niet behoeft te beoordeeld noch getoetst aan grenswaarden.

Ter plaatse van de geluidsbelaste (voor)gevels van de appartementen bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van de Europalaan en Bleijenhoek ten hoogste  $L_{den}$  54 dB respectievelijk  $L_{den}$  50 dB, na aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh.

De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van  $L_{den}$  48 dB tot 6 dB respectievelijk 2 dB. Aan de ten hoogste toegestane geluidsbelasting van  $L_{den}$  63 dB wordt voldaan.

De gecumuleerde geluidsbelasting, zonder aftrek ex art. 110g Wgh, van beide zoneringsplichtige wegen gezamenlijk bedraagt ten hoogste  $L_{cum}$  60 dB.

De niet-zoneringsplichtige Markt veroorzaakt, mede vanwege de daar aanwezige klinkerbestrating, een geluidsbelasting van ten hoogste  $L_{den}$  59 dB, na aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh. Materieel getoetst aan de Wet geluidhinder wordt de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den}$  48 dB tot 11 dB overschreden terwijl aan de ten hoogste toegestane geluidsbelasting van  $L_{den}$  63 dB wordt voldaan.

#### Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Ten behoeve van de realisatie van de woningen in het plan, zullen in het kader van de Wet geluidhinder hogere waarden voor de geluidsbelasting door het wegverkeer op de Europalaan en Bleijenhoek moeten worden vastgesteld. Hierbij gelden de “argumenten en gevallen” c.q. ontheffingscriteria zoals opgenomen in het “Interim-geluidsbeleid – aanvullend advies over financiële gevolgen”, vastgesteld bij besluit d.d. 17 juli 2010 door het college van burgemeester en wethouders van Bladel.

Toepassing van de zogenaamde “Hoofdcriteria” leidt tot de conclusie dat verdergaande bronmaatregelen, door in te grijpen in de verkeersstromen, niet tot de mogelijkheden behoren. Ditzelfde geldt voor de toepassing van zogenaamd “zeer stil asfalt” of dergelijke, dat tevens overwegende bezwaren ontmoet van civieltechnische en/of financiële aard.

Overdrachtsmaatregelen, zoals afscherming en afstand houden, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde is vanwege de relatief korte afstand tot de wegen en bebouwingshoogte niet doeltreffend en ontmoet in de onderhavige situatie bovendien overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard.

Als “Subcriterium” genoemd in het interim-geluidsbeleid is het ontheffingsgeval vermeld onder het 5e gedachtestreepje “Bestaande bebouwing vervangen” van toepassing.

In bijlage 1 van het interim-geluidsbeleid van de gemeente Bladel zijn bij het vaststellen van hogere waarden voor de geluidsbelasting van de gevel, voor nog niet geprojecteerde wo-

ningen, geen voorwaarden opgenomen met betrekking tot de aanwezigheid van een “geluidsluwe” zijde en buitenruimte ( $L_{den} \leq 48$  dB) alsmede een akoestisch optimale indeling van de woningen.

In de toelichting wordt wel verwezen naar het in deze tot 2007 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gevoerde geluidsbeleid zoals opgenomen in de notitie “Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder – Wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai”, van 10 februari 1998. In paragraaf 6.1 en 6.2 van de betreffende notitie zijn “Aanbevelingen” respectievelijk “Aanvullende eisen” hieromtrent geformuleerd.

Het betreffende relatief kleinschalige bouwplan wordt gerealiseerd op de hoek Europalaan – Markt en wordt door wegen aan vier zijden geluidsbelast. Op de begane grond bevindt zich 1 appartement en op de eerste en tweede verdieping bevinden zich 3 (hoek)appartementen, op de derde verdieping 2. De woningen kennen een centrale portiekontsluiting. De stedenbouwkundige situatie ter plaatse biedt geen ruimte om een woningbouwplan te ontwikkelen waarbij sprake kan zijn van een niet-geluidsbelaste c.q. geluidsluwe gevel. Ditzelfde geldt voor de situering van de buitenruimten i.c. balkons/loggia’s die in verband met de bezonning bij voorkeur op de geluidsbelaste west- en zuidgevel zullen moeten worden georiënteerd.

De centrale portiekontsluiting van de (hoek)woningen biedt vanwege de vereiste daglichttoetreding voorts geen mogelijkheden tot een akoestisch optimale woningindeling.

Om aan de wens van het creëren van een geluidsluwe zijde gedeeltelijk tegemoet te kunnen komen, zouden de balkons/loggia’s volledig gesloten –met eventueel te openen geveldelen– moeten worden uitgevoerd.

In afstemming met het gemeentebestuur is een oplossing gekozen waarbij voor een aantal appartementen aan de zijde van de Markt 3-voudig gasgevulde beglazing van voldoende dikte zal worden toegepast en waarbij de loggia’s, indien noodzakelijk, worden gesloten met glas met te openen delen. Met de maatregelen, zoals omschreven in het advies van K&M Akoestisch Adviseurs van 23 juli 2019, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, kan worden geconcludeerd dat de karakteristieke A-gewogen geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van de aan de geluidsbelaste gevels van de woningen gesitueerde verblijfsruimten c.q. verblijfsgebieden, voldoet aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012.

#### **Geluidsweringseisen Bouwbesluit 2012**

Daar waar hogere waarden voor de geluidsbelasting van de gevel worden vastgesteld, zal in het kader van het Bouwbesluit 2012 (Bb) bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen (moeten) worden aangetoond dat de geluidswering van de gevel voldoet aan de prestatie-eisen opgenomen in Afdeling 3.1 van het besluit.

Aangezien de Wet geluidhinder niet van toepassing is op 30 km-wegen zoals in de onderhavige situatie de Markt, worden ook in het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de geluidswering van de gevel hieraan geen eisen gesteld.

### Akoestisch woon- en leefklimaat

Een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling moet tevens in het kader van de toets aan een “goede ruimtelijke ordening” worden beoordeeld. Met betrekking tot de aanvaardbaarheid van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse dient daarbij ook rekening te worden gehouden met aspecten die in de Wet geluidhinder en/of het Bouwbesluit 2012 niet of onvoldoende zijn geregeld.

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle wettelijk gezoneerde (Europalaan en Bleijenhoek) en niet-gezoneerde (Markt) wegen gezamenlijk, bepaald en beoordeeld op basis van de Wet geluidhinder ( $L_{cum}$  60 dB na aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh), bevindt zich zoals vermeld binnen de bandbreedte van de voorkeursgrenswaarde en de ten hoogste toegestane waarde en wordt als zodanig aanvaardbaar geacht. Teneinde tevens tegemoet te komen aan een verantwoord akoestisch woon- en leefklimaat binnen de woning is, uitgaande van de gecumuleerde geluidsbelasting zonder aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh, materieel getoetst aan de prestatie-eisen opgenomen in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012.

## 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 6 nieuwe woningen en 2 vervangende woningen. 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.



Naast woonbebouwing wordt voorzien in ca. 125 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen. Ook in de huidige situatie zijn dit oppervlak centrumvoorzieningen aanwezig, dus door de ontwikkeling zijn er ook, voor wat betreft het gebruik als centrumvoorziening, geen consequenties voor de luchtkwaliteit.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 8 woningen, waarvan 6 als aanvullend op de bestaande woningvoorraad zijn te beschouwen. 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. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

### **Conclusie**

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

## **5.7 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door Tritium Advies een quickscan flora en fauna verricht, waarvan de rapportage als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Doel van het onderhavige onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het besluitgebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden. De wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden..

De conclusies uit deze rapportage zijn navolgend weergegeven.

### 5.7.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het besluitgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is.

De ontwikkeling betreft een ontwikkeling in het stedelijk gebied van Bladel. Van deze ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van deze ruimtelijke onderbouwing 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 Beschermde soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

#### Flora

Er zijn binnen het besluitgebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

#### Vogels

De bebouwing is geschikt als vaste verblijfplaats voor de gierwaluw, een vogel met een jaarrond beschermde verblijfplaats. Hier dient aanvullend onderzoek naar plaats te vinden. Dit houdt in dat er drie veldbezoeken moeten worden uitgevoerd in de periode van 15 mei tot en met 15 juli, waarvan minimaal 1 inventarisatie tussen 20 juni en 7 juli, om aan te tonen dan wel uit te sluiten of en waar de gierwaluw een vaste verblijfplaats heeft binnen het besluitgebied. Dit onderzoek dient twee uur voor zonsondergang tot zonsondergang uitgevoerd te worden (BIJ12, 2017).

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het besluitgebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het besluitgebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop-

en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van algemeen voorkomende vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling.

Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels zonder jaarrond beschermde verblijfplaats.

### **Grondgebonden zoogdieren**

Binnen het besluitgebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

### **Vleermuizen**

Het besluitgebied is geschikt als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek naar te worden uitgevoerd in de vorm van minimaal vier veldbezoeken, waarvan twee in de periode 15 mei-15 juli en twee in de periode 15 augustus-1 oktober. Deze onderzoeken worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdierversameling.

Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het besluitgebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het besluitgebied is echter alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstoringseffect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

### **Amfibieën, reptielen en vissen**

Binnen het besluitgebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

### **Ongewervelden/ overige soorten**

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Conclusie is dat een nader onderzoek naar de gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk is.

### 5.7.3 Aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuizen

Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna is gebleken dat de bebouwing geschikt is als vaste verblijfplaats voor gierzwaluwen en vleermuizen. Om deze reden is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar bovengenoemde soort c.q. soortgroep in de daarvoor geschikte onderzoeksperiodes en conform het vleermuisprotocol 2017 en de beschikbare kennisdocumenten van BIJ12. Door het hanteren van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten en overig goedgekeurde inventarisatiemethodes kan bij een eventuele zienswijze worden aangetoond dat de noodzakelijke onderzoeksinspanning is verricht.

De conclusie van het aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuizen luidt als volgt:

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van gierzwaluwen en vleermuizen aangetroffen. Het onderzoeksgebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soort en soortgroep. In de directe omgeving van het onderzoeksgebied wordt wel gevoerageerd door gierzwaluwen en gewone dwergvleermuizen. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Gezien het voorstaande zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten hebben op de gierzwaluw en vleermuizen. Anders dan de algemene zorgplicht bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verplichtingen ten aanzien van deze soorten en soortgroep.

### 5.7.4 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare periodes zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare periodes zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare periodes van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

### 5.7.5 Eindconclusie

In onderstaande vijf punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes van vleermuizen aangetroffen, waardoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soortgroep;
- binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen, waardoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort;
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot de zorgplicht dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- de aanbevelingen in de quickscan flora en fauna dienen nageleefd te worden.

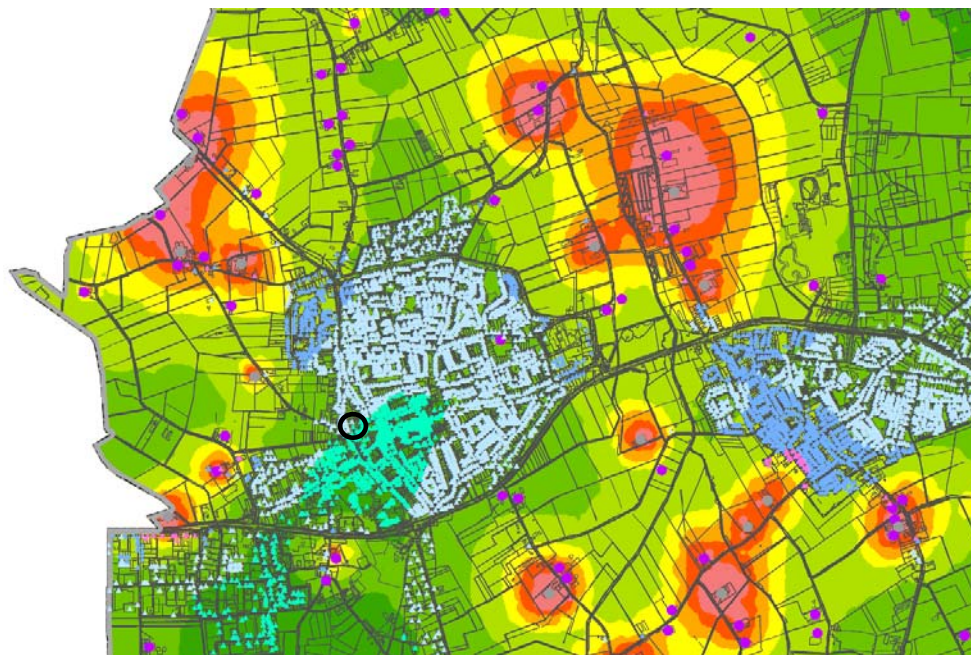
## 5.8 Hinderlijke bedrijvigheid en geurhinder

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De miliehinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In het besluitgebied of de nabijheid ervan bevindt zich geen agrarische of andere bedrijvigheid die een belemmering vormt voor woningbouw of waarvoor woningbouw een beperking voor de bedrijfsvoering betekent.

Voor wat betreft geurhinder kan geconstateerd worden dat agrarische bedrijven zich op ruime afstand ten westen van het besluitgebied bevinden en dat er geen sprake is van een voorgrondbelasting.

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/m<sup>3</sup>.



Uit deze gegevens blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie zodanig is dat sprake is van een optimaal 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**

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

Wat geurhinder betreft, kan uit de gebiedsvisie voor Bladel geconstateerd worden dat er wordt voldaan aan de vereisten voor een goed woon- en leefklimaat.

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

## **5.9 Kabels en leidingen**

Binnen het besluitgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het besluitgebied. Binnen het besluitgebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.





## 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het initiatief dat onderwerp is van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan, waarvan deze ruimtelijke onderbouwing de deeltoelichting voor het initiatief op de hoek Europalaan-Markt vormt, maakt de bouw van centrumvoorzieningen, mogelijk van centrumdoeleinden, waarvan (conform de bestaande situatie) maximaal 125 m<sup>2</sup> detailhandel. In de herziening van het bestemmingsplan voor het centrum wordt het mogelijk gemaakt om het oppervlak centrumdoeleinden op de begane grond te verminderen om desgewenst de situering van een extra woning op de begane grond mogelijk te maken in aanvulling op de 8 woningen op de verdiepingen, waardoor een maximum woning-aantal van 9 is toegelaten.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

In voorliggend geval zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Daarnaast zal ook een planschade-verhaalsovereenkomst worden afgesloten.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

Door de initiatiefnemers zal overleg worden gevoerd met de omwonenden en gebruikers uit de omgeving.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.