

Ontwerp ruimtelijke onderbouwing
bij omgevingsvergunning
De Heffe, Bladel

Gemeente Bladel



Ontwerp ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning

De Heffe, Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting
Bijlagen

Datum:
Juli 2017

Projectgegevens:
ROB02-SNL007-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.OVB1056DeHeffe2-ONTW

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

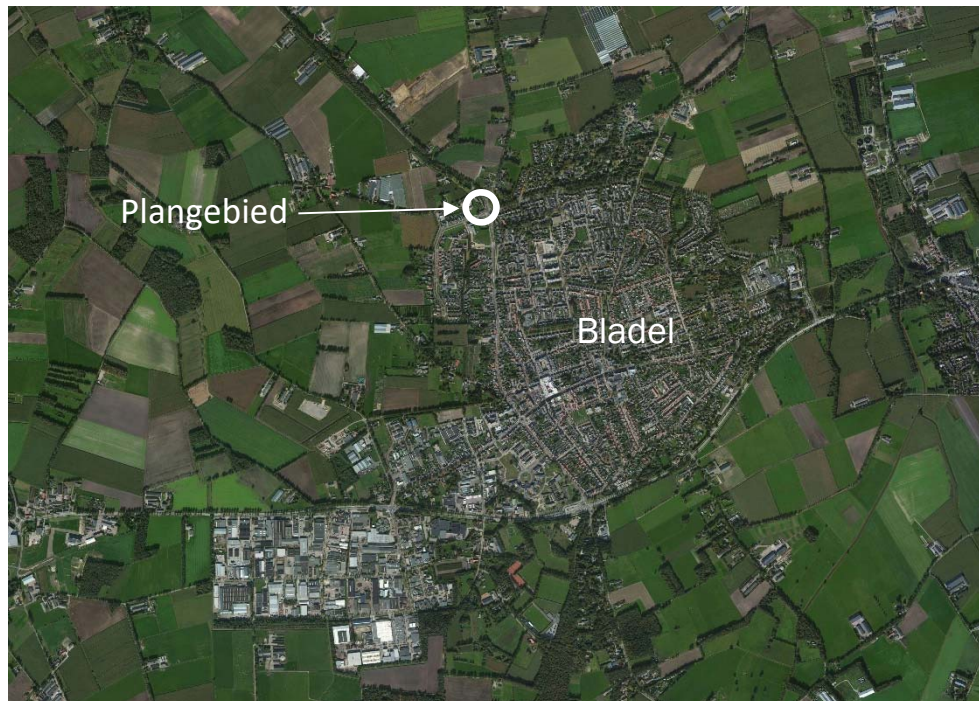


Inhoud

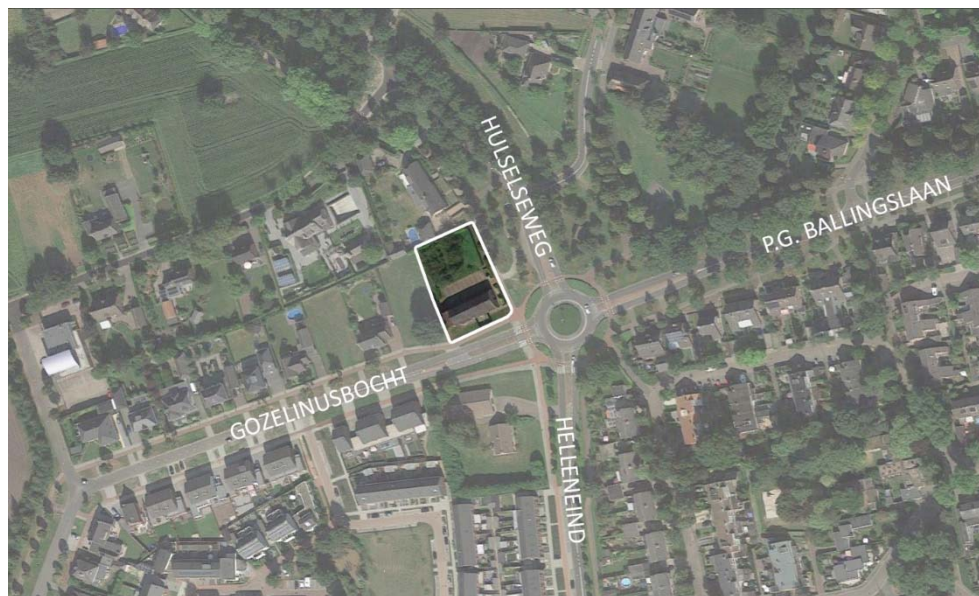
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie - gebiedsprofiel	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	4
3	Planbeschrijving - projectprofiel	5
3.1	Ruimtelijk	5
3.2	Functioneel	7
4	Beleidskader	9
4.1	Nationaal beleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.4	Conclusie	18
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Archeologie	21
5.3	Water	21
5.4	Geluid	23
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Flora en fauna	25
5.7	Hinderlijke bedrijvigheid	28
5.8	Geur	28
5.9	Kabels en leidingen	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek De Heffe 2 te Bladel, Econsultancy, 14 april 2017.
- 2 Beoordeling verkennend bodemonderzoek De Heffe 2 gemeente Bladel, ODZOB, 25 april 2017.
- 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Heffe 2 te Bladel, Econsultancy, 24 april 2017.
- 4 Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische waarden projectlocatie De Heffe 2-2a, te Bladel, Ecolybrum, 12 mei 2017.
- 5 Inventarisatie geursituatie Wet geurhinder en veehouderij t.b.v. bouw woon /zorgcomplex De Heffe 2-2a, Bladel, Jonkers Advies, 27 april 2017.
- 6 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel 9 juni 2017.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2017)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Plancombinatie De Heffe te Bladel, heeft het voornemen om te komen tot de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex op het adres De Heffe 2-2a (de hoek van de Gozelinusbocht en de Hulselseweg) te Bladel. Het gaat om een gebouw in 1.5 bouwlaag met kap. Om de bouw mogelijk te maken, zal het bestaande voormalige boerderijpand moeten worden gesloopt. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak en de bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.

De gemeenteraad heeft ingestemd met het plan en heeft door een categorieaanwijzing aangegeven dat zij het college toestemming verleent om een omgevingsvergunningprocedure in afwijking van het bestemmingsplan te voeren. Dat gebeurt dan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide procedure.

Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied ligt in op het adres De Heffe 2-2a (de westhoek van de Gozelinusbocht en de Hulselseweg) te Bladel.

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie H, nummers 1989 en 1990.

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

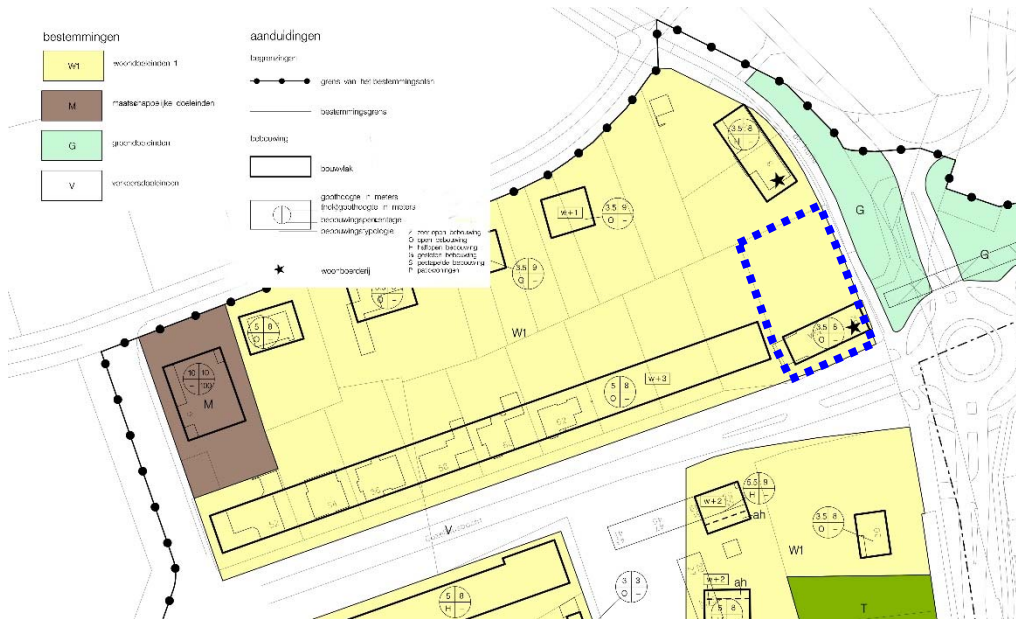
1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Het pand is aangeduid als woonboerderij. Toegestane goothoogte is maximaal 3.5 m. Toegestane bouwhoogte is maximaal 8 m.

De voorgenen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak en de bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.



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

1.5 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 worden de huidige en de toekomstige situatie van het besluitgebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 4. Aan de hand van de omschrijving van de milieuhygiënische en planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het besluitgebied wordt in hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure van het initiatief komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

2.1 Ruimtelijke structuur

Het besluitgebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Bladel.

De Heffe is het pad dat aan de westzijde parallel aan het Helleneind en de Hulselseweg loopt.

Het Helleneind/Hulselseweg vormt een van de oude bebouwingslinten van Bladel, die naar het noorden overgaat in de Hulselseweg en Neterselseweg.

Bij de naoorlogse uitbreiding van Bladel naar het noorden is de P.G. Ballingslaan gerealiseerd, die ter plaatse van het initiatief aansluit op het Helleneind en de Hulselseweg. Bij de uitbreiding van Bladel naar het westen (De Biezen), is de Gozelinusbocht aangelegd, die de rondweg rond Bladel gaat completeren. Met de aanleg van de Gozelinusbocht is een volwaardige kruising ontstaan, waar een rotonde is gesitueerd. Deze rotonde markeert, wat nu de belangrijkste noordentree van Bladel is.

Ter plaatse van de rotonde is het oude bebouwingslint van Helleneind/Hulselseweg alleen nog herkenbaar door incidentele oudere bebouwing met een agrarische oorsprong. Door de nieuwe structuur ter plaatse (rotonde) ligt de bebouwing hier enigszins verloren.

Het besluitgebied ligt nog niet aan de buitenrand van het dorp. Deze wordt gevormd door de Franse Hoef, waar de bebouwing is opgetrokken in 1 laag met kap.

Aan de Gozelinusbocht, waaraan het besluitgebied ligt, is sprake van overwegend 2 lagen met kap, afgewisseld door hier en daar 1 laag met kap.

In het besluitgebied staat nu een voormalige boerderij. Deze boerderij is met zijn lange gevel, rode kleur en mansardekap best een kenmerkend element op deze plek, maar mist (doordat de rotonde er is gekomen) zijn binding met het oorspronkelijke lint. De boerderij heeft geen cultuurhistorische waarde.

Het plangebied is vanuit het buitengebied ten noorden van Bladel zichtbaar, maar bevindt zich achter de bebouwing aan de Hulselseweg en wordt ook afgeschermd door het groen op de ruime omliggende percelen, alsook door het opgaande groen op het eigen perceel.



De bestaande boerderij op het perceel waar het woon-zorggebouw moet komen



De noordzijde van de Gozelinusbocht, rechts de bestaande boerderij



Nieuwe woningen aan de zuidzijde van de Gozelinusbocht tegenover het initiatief



Bebouwing in 1 of 2 lagen met kap en in afwisselende verschijning aan de noordzijde van de Gozelinusbocht, in hetzelfde rijtje als het initiatief

2.2 Functionele structuur

Het initiatief bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Bladel. Het ligt aan de rotonde van de Hulselseweg, het Helleneind, de P.G. Ballingslaan en de Gozelinusbocht. De P.G. Ballingslaan en de Gozelinusbocht maken deel uit van de dorpstangent van Bladel. Voor de Gozelinusbocht is het bestemmingsplan 'Randweg' vastgesteld. Deze weg zal worden doorgetrokken naar de Postelweg, die aansluiting heeft op de N284 (Rondweg). Op deze manier kan de brandweer, waarvan de kazerne in hetzelfde bouwblok is gesitueerd als het initiatief, snel ter plaatse zijn bij brand en ongevallen.

Het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt, maakt deel uit van De Biezen, de nieuwste dorpsuitbreiding van Bladel. Dit is een woongebied.

3 Planbeschrijving - projectprofiel

3.1 Ruimtelijk

Zoals aangegeven, is het oude bebouwingslint van Helleneind/Hulselseweg ter plaatse van de rotonde alleen nog herkenbaar door incidentele oudere bebouwing met een agrarische oorsprong. Door de nieuwe structuur ter plaatse (rotonde) ligt de bebouwing hier enigszins verloren.

Het is daarom het overwegen waard om de huidige boerderij te vervangen door bebouwing, die beter duidelijk maakt dat je op dit punt het dorp binnenkomt.

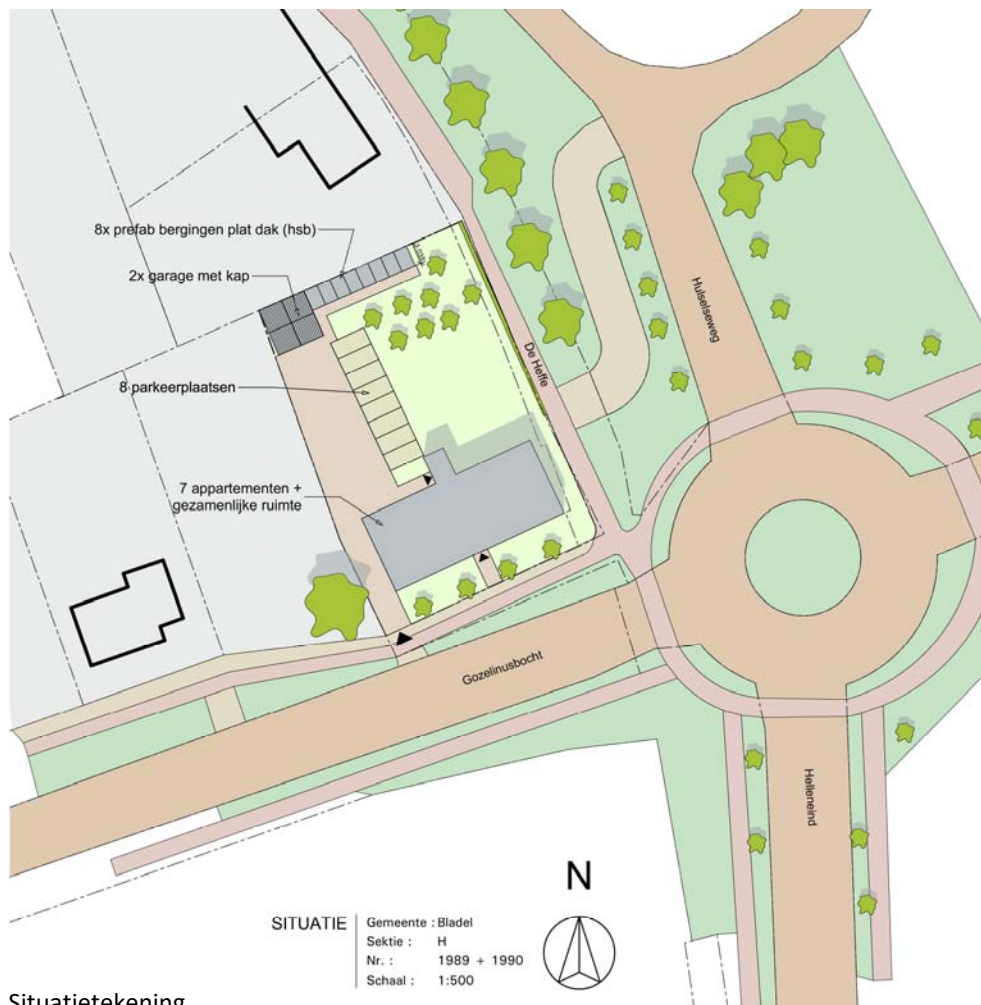
Er is voor gekozen om het nieuwe gebouw terug te bouwen in de contour van de bestaande boerderij. Hierdoor behoudt het nieuwe gebouw de situering, die zo kenmerkend is voor de huidige boerderij. Bovendien legt het gebouw, doordat het met de lange gevel aan de Gozelinusbocht staat, een verbinding tussen de dorpsentree en de woonwijk De Biezen.

Het gebouw is eigentijds in zijn uitstraling, maar sluit aan op de typologie van de belendende woningen doordat het een kap heeft.





Het gebouw mag zich als merkpunt van de dorpsentree onderscheiden van de omliggende bebouwing. Een duidelijke oriëntatie op de entree (de Heffe) hoort hierbij. In materiaal wordt aangesloten op de belendende woningen door een stevige plint in rode baksteen. Om een gebouw te maken, dat zich onderscheidt, is de verdieping in een ander materiaal uitgevoerd en iets teruggelegd ten opzichte van de plint. Op het geheel is een stevige kap geplaatst met een overstek.



Situatietekening



Bouwplan

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 7 appartementen met een oppervlak van ruim 50 m². Op de begane grond is een gemeenschappelijke ruimte en een kantoorruimte voor de begeleiding aanwezig.

Ontsluiting en parkeren

De bebouwing heeft haar entree aan de Gozelinusbocht. Ook aan de achterzijde zit een ingang, die op korte afstand van de parkeervoorziening op eigen terrein gesitueerd is. Het gehele complex is rolstoeltoegankelijk en is voorzien van een lift.

Er zijn 8 parkeerplaatsen gesitueerd op het achterterrein.

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

In deze brochure wordt als richtgetal voor parkeren voor huur/etagewoningen goedkoop en middelduur een parkeerrichtcijfer aangehouden tussen de 1.0 en 1.8 pp/wo.

Omdat het hier om zorggerelateerde woningen gaat is uitgegaan van een richtcijfer dat zich aan de onderkant van deze bandbreedte bevindt. Voor 7 woningen resulteert dit in 8 parkeerplaatsen, die opgenomen zijn in de terreininrichting.

Mochten deze 8 parkeerplaatsen in de praktijk onvoldoende blijken, dan is er voldoende ruimte om te voorzien in nog 2 langsparkeerplaatsen op eigen terrein aan de westzijde van het perceel, waarmee voldaan zou worden aan het gemiddelde richtgetal voor parkeren conform de CROW.

4 Beleidskader

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

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een 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 dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

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

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

Conclusie

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

4.2.2 Verordening Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 StructuurvisiePlus

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

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

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

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en 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 bebouwingkernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

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

Conclusie

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

4.3.2 Dorpenplan

In het Dorpenplan van de gemeente Bladel is voor de kern Bladel onder meer het volgende aangegeven:

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

‘De Europalaan, de P.G. Ballingslaan, de Lange Trekken en een deel van de Rondweg vormen een dorpstangent voor Bladel. Vanaf deze dorpsring is het dorp via een aantal wijkontsluitingswegen ontsloten. Op deze dorpsring sluiten de wegen aan naar de dorpen Netersel en Casteren en de gehuchten Franse Hoef en Het Bosch ten noorden van Bladel.

De dorpsring bestaat uit straten, die ieder hun eigen karakter hebben. Dit past bij het te behouden dorps karakter van Bladel, en daarom hoeft de ring als geheel niet overal een eenduidige profielopbouw te hebben’.

Door de situering van een gebouw dat in zich in verschijning en in functie enigszins onderscheidt van de omliggende bebouwing en door de oriëntatie, zowel op de noordentree van Bladel als op de Gozelinusbocht draagt het gebouw bij aan de ruimtelijke opbouw langs het Helleneind en de Gozelinusbocht en markeert het zowel de noordentree van Bladel als de entree tot het woongebied De Biezen.

Door de kleinschaligheid en de bouwhoogte van 1.5 laag met kap alsook door gebruik van gebakken materialen, die aansluiten op de omliggende bebouwing, is ervoor zorggedragen dat het gebouw, ondanks het onderscheid, een binding heeft met zijn omgeving.

Conclusie

Het initiatief verheldert de dorpsstructuur: zowel de bebouwingsstructuur langs het Helleneind en de Gozelinusbocht, als de markering van de noordentree van Bladel en de entree tot het woongebied De Biezen wordt sterker door het woon-zorgcomplex.

Daarmee is het in lijn met het beleid uit het Dorpenplan.

4.3.3 Woonvisie gemeente Bladel 2016

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

Ambities

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

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

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

Woningbouwaantallen

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het College van burgemeester en

wethouders een Indicatief Woningbouwprogramma 2012-2025 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Het Woningbouwprogramma 2012-2025 omvat 678 woningen. Dit aantal correspondeert met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant.

Totaal zullen in het plangebied 7 appartementen worden gerealiseerd. In de bestaande situatie is 1 woning aanwezig. De toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt derhalve 6 woningen.

Dit aantal zal worden opgenomen in het woningbouwprogramma.

Conclusie

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

- Aan de huurnorm van 51% wordt voldaan.
- Aan het oprichten van woonruimte bestemd voor de doelgroep 1- en 2 persoonshuishoudens wordt voldaan.
- Alle appartementen voldoen aan het Basispakket Woonkeur en aan het Woonkeur Pluspakket Zorg.
- Het gaat om een bestaande woningbouwlocatie, waar kwaliteit wordt toegevoegd en een vraag wordt ingevuld voor begeleid wonen.

Het, ten opzichte van de huidige situatie, toe te voegen aantal woningen bedraagt 6. Hiermee is van gemeentewege ingestemd. Dit aantal zal worden opgenomen in het woningbouwprogramma.

4.3.4 Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

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

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

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

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

De visie zelf:

- geeft antwoord op de vraag 'waar staan de gemeente Bladel in 2030';
- geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken;
- is integraal, kerngericht en uitvoerbaar;
- borduurt voort op het Leefomgevingsplan;
- is 'duurzaam';

- springt in op trends en ontwikkelingen;
- is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid;
- is een gedragen en herkenbare visie voor bewoners, ondernemers en instellingen, ambtenaren en bestuurders van de gemeente Bladel.

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

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

Conclusie

Het plan voor De Heffe sluit hierbij goed aan, omdat het een kwalitatief hoogwaardig plan betreft, dat prima past bij het motto 'prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand' en omdat het woningbouw betreft die afgestemd is op de behoefte aan begeleid wonen met zorg.

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 Zuidoost Brabant. Voor een belangrijk deel komt dit door de rentelasten van rioolvervangingen en afkoppelprojecten uit het verleden. Om de gemeentelijke watertaken ook in de toekomst betaalbaar te houden, zijn alle uitgaven kritisch beschouwd en kan de financieringsmethode in de toekomst eventueel worden omgevormd van activeren naar sparen.

5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken

Uit de Toekomstvisie 2030 'Leven in de gemeente Bladel' blijkt dat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid. Bij de inkoop van werken/diensten op het gebied van de rioleringstaken geldt duurzaamheid als een belangrijk selectie criterium. 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.

4.3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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

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

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

Toetsing initiatief

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

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

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

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

- Aan de huurnorm van 51% wordt voldaan.
- Aan het oprichten van woonruimte bestemd voor de doelgroep 1- en 2 persoonshuishoudens wordt voldaan.
- Alle appartementen voldoen aan het Basispakket Woonkeur en aan het Woonkeur Pluspakket Zorg.
- Het gaat om een bestaande woningbouwlocatie, waar kwaliteit wordt toegevoegd en een vraag wordt ingevuld voor begeleid wonen.

Het, ten opzichte van de huidige situatie, toe te voegen aantal woningen bedraagt 6. Hiermee is van gemeentewege ingestemd. Dit aantal zal worden opgenomen in het woningbouwprogramma.

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

4.4 Conclusie

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

Het initiatief past bij het streven naar een heldere dorpsstructuur, waarbij de hoofdwegen worden begeleid door bebouwing die zich op deze wegen oriënteert en waarbij entrees tot het dorp en tot woonwijken helder worden gemarkeerd.

Het gaat om een bestaande woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar kwaliteit wordt toegevoegd en een vraag wordt ingevuld voor begeleid wonen.

Het initiatief sluit aan op de vigerende bestemming ('Wonen'), maar wijkt qua bebouwingsvlak en toegestane bouwhoogte af van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt een afwijkingsprocedure gevolgd.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

In april 2017 heeft door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden voor het gehele plangebied. Het rapport hierover is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging, alsmede de aanvraag omgevingsvergunning (bouwen).

Uit het vooronderzoek blijkt dat er op het grootste deel van de onderzoekslocatie geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Derhalve is geconcludeerd dat dit deel van de onderzoekslocatie (deellocatie A) onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Ter plaatse van deellocatie B is sprake van een achtergebleven restverontreiniging met minerale olie in de grond. Hiervan geldt dat de omvang, na afloop van de sanering in 2007, destijds niet is vastgesteld kunnen worden in verband met de (nog steeds) aanwezige bebouwing. Destijds werd aangenomen dat de restverontreiniging doorloopt tot onder de bebouwing. Er zijn destijds echter geen aanvullende boringen geplaatst direct tegen de gevel van de bebouwing. Om een actueel beeld te krijgen van de verontreinigingssituatie ter plaatse, is een (beperkt) actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd naar deze restverontreiniging.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot zeer grof zand. Bovendien is de bodem plaatselijk, tot maximaal 2,0 m -mv, zwak humeus en tevens plaatselijk zwak tot matig grindig.

De bovengrond is plaatselijk, tot maximaal 1,0 m -mv, zwak tot matig baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

A: onverdachte terreindeel

De bovengrond is licht verontreinigd met zink en plaatselijk tevens licht verontreinigd met PAK. Deze lichte verontreinigingen zijn niet direct te relateren aan de plaatselijk aangetroffen bijmenging met baksteen in de grond. Mogelijk zijn deze te relateren aan het historische gebruik van de locatie als boerenerf. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en VOCl (vinylchloride, 1,2-dichloorethenen en dichloorpropanen).

De lichte verontreiniging met barium is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte verontreinigingen met VOCl heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek ter plaatse van deellocatie A.

B: restverontreiniging minerale olie

De grondmonsters van het traject ter hoogte van de grondwaterspiegel, alsook het grondmonster van het diepst bemonsterde traject in de kern, blijken niet verontreinigd met minerale olie. In het grondwater is eveneens geen minerale olie aangetoond.

Derhalve is ter plaatse van de zuidgevel van de boerderij géén restverontreiniging meer aangetroffen. Mogelijk is er slechts nog sprake van een zeer beperkte restverontreiniging direct achter het foliescherm.

Anderzijds is het ook mogelijk dat de restverontreiniging zich dieper bevindt dan dat handmatig geboord kon worden. Echter lijkt dit onwaarschijnlijk daar er ook in het grondwater geheel géén meetbare gehalten minerale olie zijn aangetoond. Econsultancy gaat er vooralsnog dan ook van uit dat zich beneden de huidige bebouwing geen restverontreiniging met minerale olie bevindt met gehalten boven de interventiewaarde.

Conclusie

De resultaten zijn ter toetsing voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB). Het advies van de ODZOB is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De ODZOB concludeert in haar adviesmemo het volgende:

Naar aanleiding van de inhoud van de rapportage van het verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de gesteldheid van de bodem van het betreffende perceel op dit moment geen belemmering vormt voor verlening van een omgevingsvergunning.

Wel dient indien de bestaande bebouwing afgebroken wordt de mogelijke restverontreiniging van de sanering uit 2007 verwijderd worden nadat bij het bevoegd gezag Wbb een Busmelding is gedaan. Dit kan bij bodemloket@odzob.nl

5.2 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangewezen als Categorie 4 - Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Het bouwplan valt, ruim gemeten, ca. 60 m² buiten de fundering van de bestaande boerderij. De bergingen betreffen prefab bergingen met een fundering van ca. 30 cm +/- mv op 10 cm zand. Voor de bergingen achter het complex gaat het om minder dan 90 m² buiten fundering. Naast de bergingen komen 2 garages met een gezamenlijk oppervlak van bijna 50 m². Het gezamenlijk oppervlak van nieuwe bebouwing buiten de fundering bedraagt aldus maximaal 200 m². Het huidige bebouwingsoppervlak bedraagt 285 m². Het nieuwe bebouwingsoppervlak (woonzorgcomplex, garages en bergingen samen) bedraagt ca. 460 m², derhalve minder dan de 500 m² waarboven archeologisch onderzoek is vereist.

Voor het parkeerterrein zal het zandcunet niet meer dan 30 cm beneden maaiveld worden aangelegd.

Conclusie

Archeologisch onderzoek is alleen vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Bij onderhavig initiatief is sprake van ca. 460 m² bebouwing, waarvan 285 m² bestaand. Archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde en archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie H, nummers. 1989 en 1990.

Deze percelen zijn gelegen aan de noordwesthoek van de straten Hulselseweg en Gozelinusbocht te Bladel.

Toename verharding en noodzaak waterberging

In de bestaande situatie is in het plangebied een woonboerderij met tuin aanwezig. In de nieuwe situatie een woonzorgcomplex met parkeerterrein en bergingen.

Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied toe met 850 m²

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	285	410
Infrastructuur	-	440
Tuin	1320	755
Totaal verhard oppervlak	285	850

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

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 een woonboerderij. In de toekomstige situatie is er sprake van 7 appartementen voor eenpersoonshuishoudens.

Gemakshalve gaan we uit van een toename in het woongebied van 6 appartementen voor éénpersoonshuishoudens.

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

Dit komt voor het plangebied neer op $6 \times 150 \text{ liter} = 0,9 \text{ m}^3$.

Totaal is de toename DWA vanwege de ontwikkeling derhalve te ramen op ca. $0,9 \text{ m}^3$ per etmaal. Het bestaande vuilwaterriool is capacitatief 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 $0,9 \text{ m}^3$ per etmaal. Deze toename kan zonder aanvullende maatregelen verwerkt worden door het bestaande vuilwaterriool.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

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

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

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 63 dB.

De voor het akoestisch onderzoek noodzakelijke brongegevens van het wegennet zijn afkomstig van de gemeente Bladel en van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB).

Als uitgangspunt is de nieuwe Randweg Bladel gehanteerd. Het plan voorziet in 7 zorgwoningen.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.21. Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Gozelinusbocht en de Hulselseweg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden.

De maximaal te ontheffen geluidsbelasting wordt niet overschreden. Als gevolg van de overige wegen wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet overschreden. Omdat er overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden geconstateerd, dient een maatregelenafweging plaats te vinden.

Uit de maatregelenafweging blijkt dat maatregelen financieel niet doelmatig zijn in verband met de kleinschaligheid van het project. Derhalve moet voor 6 van de 7 zorgwoningen een hogere grenswaarde aangevraagd worden. Verder kan geconstateerd worden dat er een geluidluwe buitenruimte aanwezig is aan de noordzijde van het pand. De hogere grenswaarden moeten voor de verlening van de omgevingsvergunning verkregen zijn. Er zullen eisen gesteld dienen te worden aan de karakteristieke geluidwering van de gevels.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Gozelinusbocht en de Hulselseweg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden. Daarom moet een verzoek hogere grenswaarden worden gedaan. De hogere grenswaarden moeten voor de verlening van de omgevingsvergunning verkregen zijn. Er zullen eisen gesteld dienen te worden aan de karakteristieke geluidwering van de gevels.

Luchtkwaliteit

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer

achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 6 nieuwe woningen en vervanging van een bestaande woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’.

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 6 nieuwe woningen en vervanging van een bestaande woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’.

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

5.5 Externe veiligheid

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

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

Een check van de risicokaart Brabant heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties, transportroutes of leidingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het dichtstbijzijnde is een gasdrukregelstation aan de Hulselseweg 2 met een cirkel van 15 m.

Conclusie

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

5.6 Flora en fauna

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing van deze plannen en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen ten einde zicht te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van

beschermde natuurwaarden. Hiertoe is door Ecolybrum in maart 2017 een quickscanonderzoek verricht naar de mogelijke ecologische waarden in en rond het plangebied. De rapportage hierover is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.6.1 Beschermde natuurgebieden - stikstofdepositie

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

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

In het plangebied, of in de nabijheid ervan, liggen geen gebieden die deel uitmaken van de het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De ontwikkeling betreft een ontwikkeling in de bebouwde kom van Bladel. Van deze ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van 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 voorttoets of een compensatieplan.

5.6.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Planten en vegetatie

Op de onderzoekslocatie zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen en zeker niet te verwachten. De soorten die op de beschermde lijst van de Wet Natuurbescherming opgenomen zijn, hebben dermate habitateisen en zijn zo zeldzaam dat het voorkomen ervan op voorhand geheel uit te sluiten is.

Er is geen specifieke struikvegetatie aanwezig die dienst zou kunnen doen voor andere beschermde soorten (bijvoorbeeld sleedoornpage). De aanwezige opgaande begroeiing vormt geen geschikte broedplek voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten.

Met de herinrichting van het gebied treden geen effecten op ten aanzien van beschermde planten of een goed ontwikkelde specifieke struikvegetatie. Overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming treden niet op ten aanzien van beschermde planten.

Amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders en overige ongewervelden

Vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats is het voorkomen van deze soortgroepen geheel uit te sluiten.

Met de herinrichting van het gebied treden geen effecten op ten aanzien van beschermde reptielen, amfibieën, vissen, libellen, dagvlinders en overige ongewervelden, omdat er geen optimaal ontwikkelde leefgebieden aanwezig zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming treden ten aanzien van bovengenoemde soortgroepen niet op.

Grondgebonden zoogdieren

In het gebied komen diverse algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor. Het betreft hier soorten als bosspitsmuis, huisspitsmuis en egel.

Het gebied heeft, vanwege de stedelijke ligging en vanwege het ontbreken van optimaal leefgebied geen functie voor soorten als das.

De aanwezige schuur is niet in gebruik door steenmarter als verblijfplaats, vanwege het ontbreken van bewoningssporen (uitwerpselen, prooiresten, klimsporen e.d.).

Met de herinrichting van het gebied treden geen effecten op ten aanzien van zwaar beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkeld leefgebied en vanwege de stedelijke ligging. Overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming treden ten aanzien van beschermde grondgebonden zoogdieren niet op. Voor de soorten die aanwezig zijn, geldt een vrijstelling van ontheffing bij ruimtelijke ingrepen.

Broedvogels

De bebouwing herbergt voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten geen beschikte broedplekken. Er zijn nergens geschikte broedplekken aangetroffen voor soorten als huismus en gierzwaluw. Huismussen zijn eveneens niet waargenomen op de locatie ten tijde van het veldbezoek, wat uitgevoerd is in de periode dat huismussen hun nestlocaties op zoeken ter voorbereiding op hun broedseizoen.

De aan de noordzijde gelegen fruitboomgaard kan dienst doen als broedbiotoop voor diverse algemeen voorkomende soorten broedvogels. Om verstoring hierop te voorkomen dienen te voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het actieve broedseizoen uitgevoerd te worden (dus buiten de periode half maart- half juli), of voorafgaande aan het broedseizoen zodat vogels door de toename van menselijke activiteiten de begroeiing minder snel benutten zal als broedlocatie.

Effecten op jaarrond beschermde nesten van broedvogels (zoals huismus en gierzwaluw) treden niet op, omdat er geen geschikte broedlocaties in het pand aanwezig zijn. Overtredingen in het kader van de Wet Natuurbescherming treden dan ook niet op.

Om effecten op broedvogels te voorkomen die in de ten noorden gelegen fruitboomgaard kunnen broeden, wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten de broedperiode of net voorafgaande aan de broedperiode uit te voeren (in elk geval buiten de periode half maart- half juli).

Vleermuizen

Aan de voor- en achterzijde van de bebouwing zijn diverse open stootvoegen aanwezig en openingen onder dakpannen en daklijsten die geschikt zijn voor vleermuizen om er hun vaste rust- en verblijfplaatsen te hebben. Tijdens het onderzoek op 2 mei is vastgesteld dat deze openingen slechts 3 cm naar binnen gaan, wat betekent dat er onvoldoende ruimte is en het ontbreekt aan een stabiel microklimaat om dienst te kunnen doen als vaste rust- en verblijfplaats.

Op 2 mei zijn ook alle beschikbare ruimtes (zolders en schuur) onderzocht op het mogelijk aanwezig zijn van vleermuizen en/of gebruikerssporen ervan (afgevreten vlindervleugels, uitwerpselen). Er zijn nergens dergelijke sporen aangetroffen die laten vermoeden dat deze ruimtes door vleermuizen in gebruik zullen zijn als vaste rust- en verblijfplaats.

Met de herinrichting van het gebied treden op basis van de resultaten en beoordeling van de locatie geen effecten op ten aanzien van vleermuizen. Nader onderzoek naar deze soortgroep is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de Wet Natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- Er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep ten aanzien van de soortgroepen reptielen, amfibieën, vissen, libellen, dagvlinders, planten (en soort-specifieke vegetatiestructuren), zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren, broedvogels met jaarrond beschermde nesten en overige ongewervelden.
- Soortgericht onderzoek niet noodzakelijk is naar vleermuizen ten aanzien van de voorgenomen ingreep, omdat de bebouwing ongeschikt bevonden is als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen.
- Er op grond van de onderzoeksresultaten geen verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming overtreden zullen worden, omdat er geen beschermde soorten aangetroffen en/of te verwachten zijn. Wel dient er zoveel als mogelijk gewerkt te worden buiten het broedseizoen van vogels, om verstoring op in de nabijheid broedende vogelsoorten te voorkomen of te minimaliseren.
- De werkzaamheden kunnen voorts uitgevoerd worden zoals gepland.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

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

5.8 Geur

Door Jonkers Advies is het plangebied in april 2017 nader in beschouwing genomen om te onderzoeken of er sprake is van geurhinder. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend worden de bevindingen uit de rapportage weergegeven.

Bij het beoordelen van bouwplannen moet worden beoordeeld of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat is gegarandeerd.

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

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

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

Figuur 2 dosis-effectrelatie voor- en achtergrondbelasting

Beoordeling voorgrondbelasting

Het bedrijf aan de Franse Hoef 7 is het enige bedrijf rondom het plangebied dat qua voorgrondbelasting van invloed zou kunnen zijn.

Op basis van de gegevens uit Web BVB is voor het bedrijf aan de Franse Hoef 7 de geurbelasting berekend op de projectlocatie. Daaruit blijkt dat die geurbelasting ongeveer 1,3 ouE/m³ bedraagt. De geurberekening is bijgevoegd. In de bestaande situatie zijn al op veel kortere afstand van dat bedrijf geurgevoelige objecten gesitueerd. De ontwikkeling van het initiatief heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor het bedrijf. Het leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie ten gevolge van de voorgrondbelasting wordt op basis van bovenstaande figuur als zeer goed beoordeeld.

Beoordeling achtergrondbelasting

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe woningen in de nabijheid van agrarische bedrijven geldt niet alleen dat de individuele bedrijven geen belemmering mogen opleveren. Ook dient de achtergrondbelasting te worden meegewogen. De achtergrondbelasting is als het ware de gecumuleerde belasting van alle bedrijven in de omgeving van de projectlocatie. Meestal worden daarvoor de aanwezige bedrijven binnen een afstand van 2 a 3 km meegewogen.

Voor de achtergrondbelasting gelden geen specifieke en harde normen. De gemeente mag dat in beginsel voor een deel zelf invullen binnen de kaders van het beginsel van de "goede ruimtelijke ordening" zoals dat voortvloeit uit artikel 3.1 Wro.

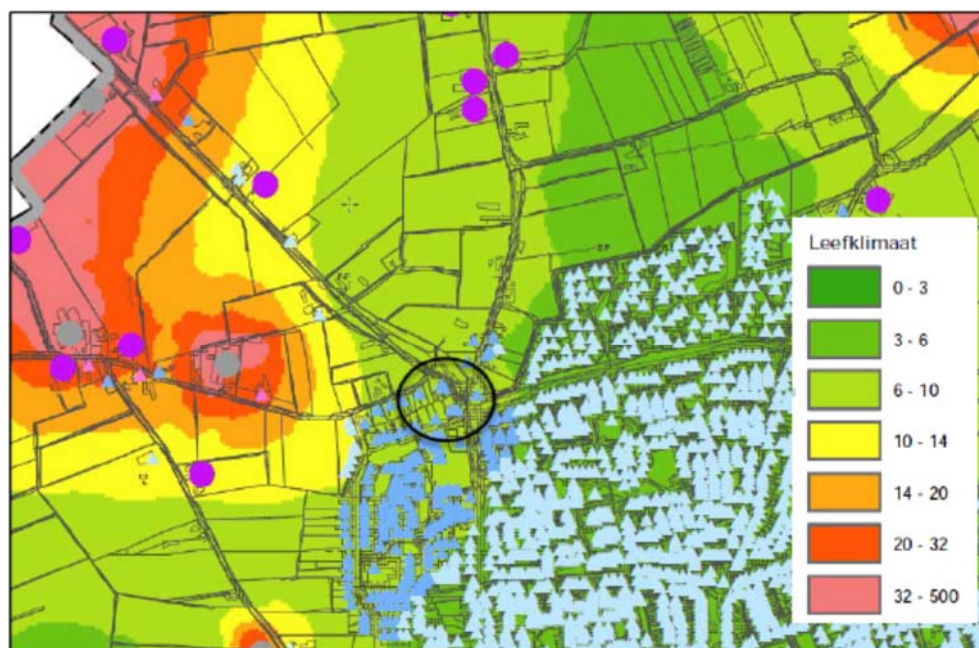
In het kader van de vaststelling van de nieuwe Geurverordening heeft de gemeente een gebiedsvisie opgesteld. De wet vereist dat ook. In die gebiedsvisie wordt ingegaan op de ontwikkelmogelijkheden die bedrijven hebben en de gevolgen die dat heeft voor de optredende geurbelasting. Daarnaast worden daarin de verschillende alternatieven beoordeeld die de gemeente heeft in het vaststelling van de geurnormen binnen de wettelijke bandbreedte.

In de Geurverordening wordt ook een aanzet gegeven voor de beoordeling van de vraag wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderstaande figuur is ontleend aan die gebiedsvisie. Daaruit blijkt dat voor de woonkern Bladel sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat bij een geurbelasting van 6 tot 10 ouE/m³ en zelfs van een optimaal woonklimaat bij een geurbelasting van 3 tot 6 ouE/m³.

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

Figuur 3 tabel 3.2 uit gebiedsvisie met normstelling achtergrondbelasting

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



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

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

De navolgende conclusies kunnen worden getrokken:

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

5.9 Kabels en leidingen

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Wabo. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning wordt, samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de termijn van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt bepaald of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

In Cultureel Centrum Den Herd in Bladel is door de initiatiefnemer op 26 januari 2017 een informatieavond belegd voor omwonenden. De gemeente was op deze avond vertegenwoordigd. Het voorstel is door de aanwezigen positief ontvangen.

De concept-ontwerp ruimtelijke onderbouwing is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties. Het Waterschap De Dommel heeft gereageerd en aangegeven dat het kan instemmen met de ruimtelijke onderbouwing. De vooroverlegreactie van het waterschap is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Wel merkt het waterschap op dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied naar waarschijnlijkheid hoog ligt. Daarom adviseert het om hiermee bij de bouwhoogte rekening te houden om eventuele overlast te voorkomen.