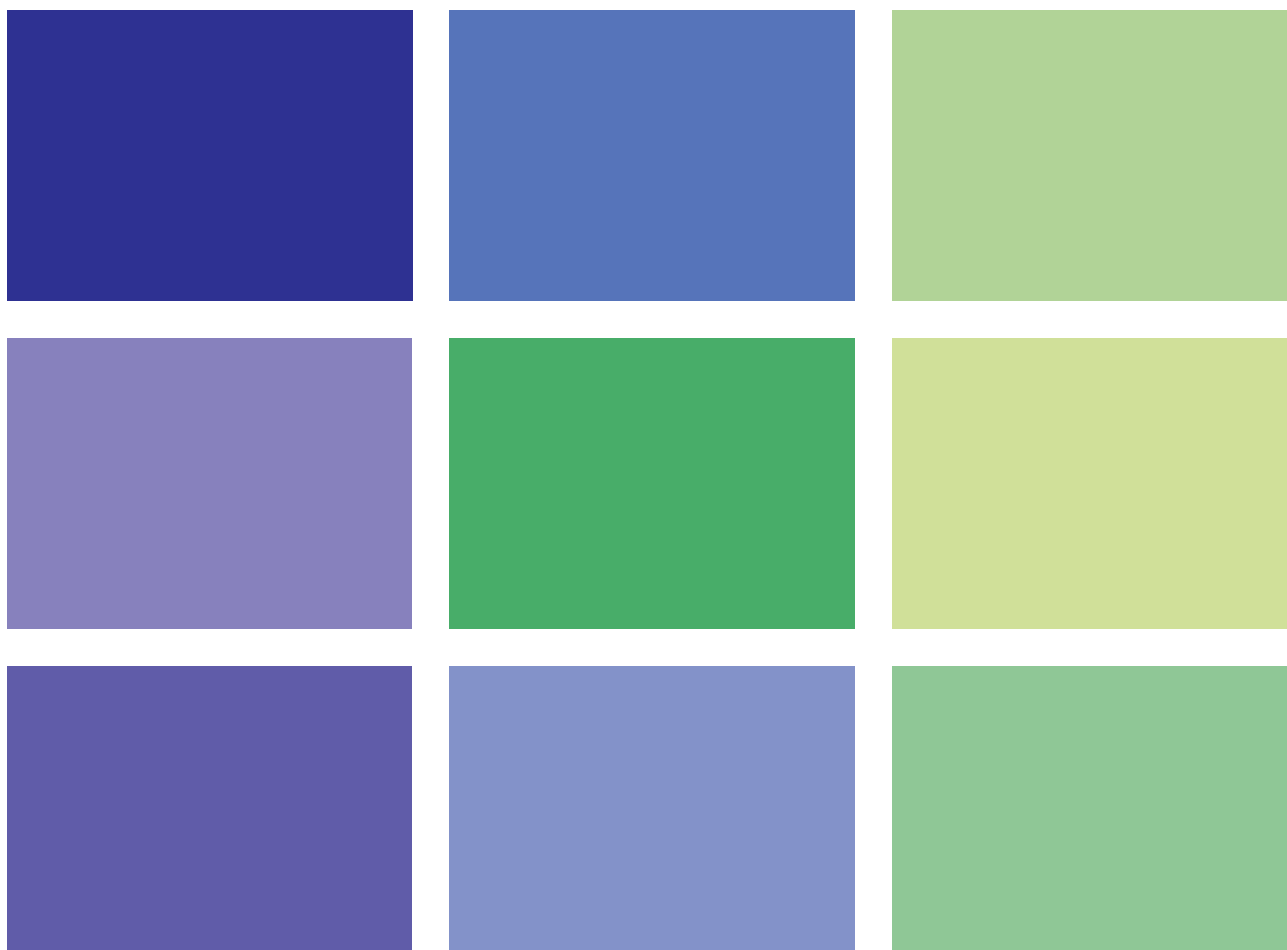


# Ruimtelijke onderbouwing

## 7 woningen Toermalijn, Bladel

Gemeente Bladel





# Ruimtelijke onderbouwing

## 7 woningen Toermalijn, Bladel

Gemeente Bladel

### **Toelichting**

Bijlage

### **Regels**

### **Verbeelding**

Schaal 1:1.000

### **Datum:**

november 2010

### **Vastgesteld:**

16 november 2010

### **Projectgegevens:**

ROB01-GSR00002-01d

REG01-GSR00002-01c

TEK01-GSR00002-01b

### **Identificatienummer:**

NL.IMRO.1728.PBB1003Toermalijn-VAST

### **CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                         | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                               | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                               | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                 | 1         |
| 1.4      | Leeswijzer                                               | 2         |
| <b>2</b> | <b>Gebieds- en projectprofiel</b>                        | <b>3</b>  |
| 2.1      | Gebiedsprofiel                                           | 3         |
| 2.2      | Projectprofiel                                           | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                      | <b>9</b>  |
| <b>4</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b> | <b>11</b> |
| 4.1      | Bodem                                                    | 11        |
| 4.2      | Geluid                                                   | 11        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                                           | 12        |
| 4.4      | Externe veiligheid                                       | 12        |
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering                              | 13        |
| 4.6      | Kabels en leidingen                                      | 13        |
| 4.7      | Verkeer en parkeren                                      | 13        |
| 4.8      | Water                                                    | 14        |
| 4.9      | Flora en fauna                                           | 15        |
| 4.10     | Archeologie                                              | 17        |
| <b>5</b> | <b>Haalbaarheid</b>                                      | <b>19</b> |
| 5.1      | Financieel                                               | 19        |
| 5.2      | Maatschappelijk                                          | 19        |
| <b>6</b> | <b>Motivering vrijstelling</b>                           | <b>21</b> |

**Bijlage:** vaststellingsbesluit, gemeente Bladel, november 2010



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In een bestaande woonwijk in de gemeente Bladel is basisschool De Toermalijn gelegen. De locatie wordt herontwikkeld. Hierbij wordt een nieuw schoolgebouw gerealiseerd en een aantal woningen ten westen van de school. De herontwikkeling van het terrein is planologisch-juridisch geregeld met een vrijstelling ex. artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (oude wetgeving). Het initiatief is vervolgens opgenomen in het komplan van Bladel, bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'. Er zouden in eerste instantie 6 patiowoningen worden gerealiseerd, naast het oprichten van een nieuw schoolgebouw. Nieuwe inzichten hebben ertoe geleid dat er nu 7 patiowoningen gerealiseerd worden. De beoogde verandering van het aantal woningen en de situering ervan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Bladel is voornemens medewerking te verlenen aan het planinitiatief, door het nemen van een projectbesluit. Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing van het besluit.

## 1.2 Plangebied

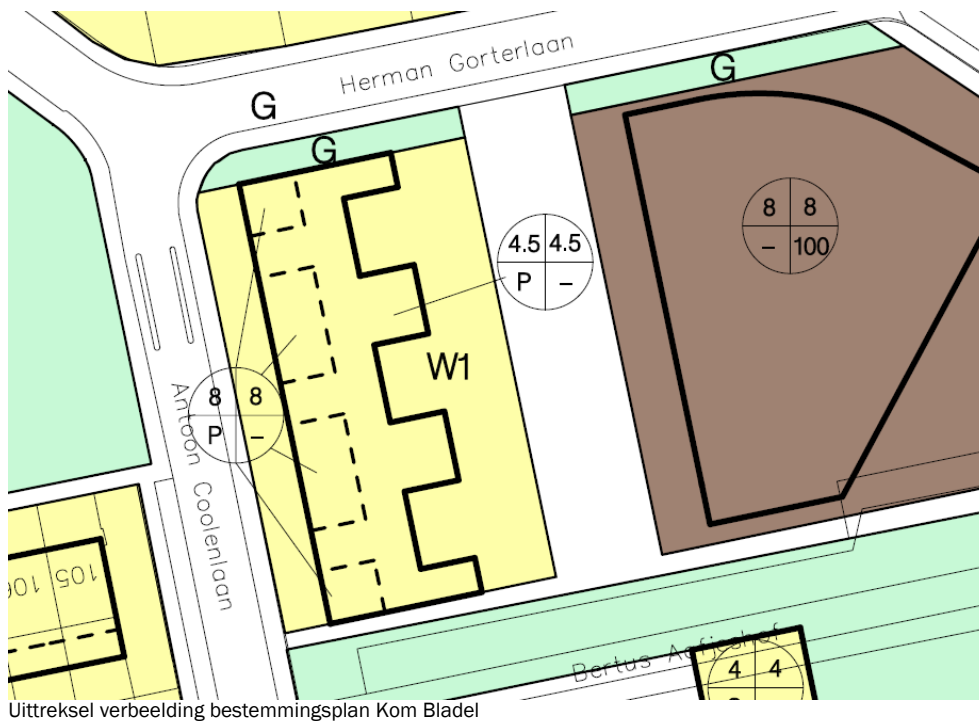
Het plangebied ligt in het noorden van Bladel. De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Herman Gorterlaan. De oostelijke grens wordt gevormd door de bestaande school. De Antoon Coolenlaan vormt de westelijke grens en de zuidelijke grens wordt gevormd door een andere herstructurering. In dit gebied worden vier bestaande appartementengebouwen vervangen door drie nieuwe woonblokken met appartementen. In de huidige situatie is in het plangebied een basisschool met enkele bijgebouwen aanwezig.



## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Bladel'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 oktober 2010. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Wonen-1.

Daarbij zijn woningtypering, maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Op navolgende afbeelding is een uittreksel van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden het gebieds- en projectprofiel beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieuhygiënische en planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. De motivering voor vrijstelling is opgenomen in hoofdstuk 6.

## 2 Gebieds- en projectprofiel

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

### 2.1 Gebiedsprofiel

#### 2.1.1 Ruimtelijk - functioneel

Het dorp Bladel is ontstaan op het punt van samenkomst van enkele oude wegen. De wegen die de historische structuur van Bladel vormen zijn de Sniederslaan-Bleijenhoek, Helleneind-Europalaan, Heeleind, Van Dissellaan en de markt.

De groei van Bladel heeft plaatsgevonden in oostelijke richting en vervolgens naar zowel het zuiden als naar het noorden. Na de aanleg van de provinciale weg is deze als een begrenzing van het dorp gaan fungeren.

De uitbreiding van het dorp heeft daardoor vooral in noordelijke richting plaatsgevonden. Door deze groeirichting is het centrum excentrisch binnen de kern komen te liggen.

Het dorp wordt primair ontsloten vanaf het zuiden via de Provinciale weg. De ringweg, die wordt gevormd door de Rondweg, de Europalaan/Helleneind, de P.G. Ballingslaan en de Lange Trekken, vormt de omkadering van Bladel. De ring heeft de functie als toegang tot het dorp overgenomen van de oude linten. De hoofdontsluitingsstructuur is veranderd van radiaal naar tangenciaal. Door deze wegenstructuur is Bladel een vrij compact dorp geworden. Voor lange tijd is de woonbuurt Veilig Oord, aan de noordzijde van de kern, de enige buurt geweest die buiten de ring lag. Onlangs heeft aan de westzijde van het dorp een nieuwe uitbreiding buiten de ring plaatsgevonden (De Biezen).

Gevolg van de wijziging van de hoofdontsluitingsstructuur van radiaal naar tangenciaal is dat men 'van buiten' komend niet meer vanzelfsprekend in het dorpscentrum terecht komt. De hoofdontsluitingsstructuur voert langs het dorpscentrum door de dorpsuitbreidingen. Het sfeervolle centrum wordt pas ontdekt na een afslaan beweging vanaf de dorpsring.

Hierdoor wordt het beeld van Bladel in eerste instantie bepaald door 'jonge' woonuitbreidingen met een overwegende woonfunctie en niet door het sfeervolle dorpscentrum met zijn functiemenging en oudere bebouwing.

Het plangebied ligt in het noorden van Bladel in één van de jonge woonuitbreidingen. De omgeving wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur, afgewisseld met een diagonale structuur. Er is een duidelijke afwisseling tussen bebouwing en groenvoorzieningen.



Bebouwing aan de Herman Gorterlaan



Wegprofiel Herman Gorterlaan

De bebouwing in de omgeving is gevarieerd. Ten noorden van de Herman Gorterlaan staan vrijstaande woningen op ruime kavels. De woningen zijn gebouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw en zijn georiënteerd naar het zuiden. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De nokrichting loopt parallel aan de weg. Het wegprofiel bestaat uit een straat met aan beide zijden een voetpad. De rijbaan wordt gebruikt voor langsparkeren.

Aan de Annie M.G. Schmidtdlaan staan woningen van recente datum. Het betreft een inbreiding aan het eind van de jaren 90 van de vorige eeuw. De woningen hebben een moderne architectuur en zijn kubistisch uitgevoerd. De bebouwing bestaat uit drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag terugliggend is gesitueerd. De gevel wordt op enkele plaatsen onderbroken, om enige speelsheid te creëren. De woningen zijn georiënteerd op de Annie M.G. Schmidtdlaan en hebben een duidelijke relatie met het schoolterrein.



Annie M.G. Schmidtdlaan



Appartementengebouw ten zuiden van het plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt een herstructureringslocatie. In dit gebied worden vier bestaande appartementengebouwen vervangen door drie nieuwe woonblokken met appartementen. Tevens wordt het tussengebied voorzien van een nieuwe inrichting, bestaande uit groenelementen, parkeervoorzieningen en andere landschappelijke elementen.

De bestaande appartementengebouwen bestaan uit vier bouwlagen met een plat dak. De appartementen zijn georiënteerd op het plangebied. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied heeft, qua kleur- en materiaalgebruik, nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de toekomstige appartementen, ten zuiden van het plangebied.

Ten westen van het plangebied is een open ruimte aanwezig. Rondom dit plein zijn woningen gesitueerd. De woningen zijn gebouwd in de jaren 80 van de vorige eeuw en bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Ook ten oosten van het schoolterrein is een parkzone gesitueerd. De locatie is derhalve gesitueerd in een groene omgeving met een hoge kwaliteit.

Ten oosten van het plangebied is een basisschool gesitueerd met enkele bijgebouwen. Het schoolgebouw dateert uit de jaren 70 van de vorige eeuw en verkeert in een bouwtechnisch slechte staat. Overwogen is om het gebouw te renoveren en te verbouwen, maar dan zal slechts beperkt voldaan worden aan de huidige onderwijsseisen.

In de omgeving van het plangebied is de woonfunctie overheersend. Ten noorden van het plangebied is een sporthal gesitueerd. Het centrum met voorzieningen is gesitueerd binnen een straal van één kilometer, ten zuiden van het plangebied.

### **2.1.2 Ontsluiting en parkeren**

Bladel wordt in het zuiden begrensd door de provinciale weg N284, die in westelijke richting leidt naar Reusel en in oostelijke richting naar Hapert en Eersel. Bij Eersel is een aansluiting aanwezig op het rijkswegennet. De ontsluiting van Bladel wordt gekenmerkt door een ringstructuur. De ring wordt gevormd door de Rondweg, de Europa-laan/Helleneind, de P.G. Ballingslaan en de Lange Trekken.

De ring wordt doorkruist door de oude doorgaande verbinding; de Sniederslaan en de Bleijenhoek. Deze route loopt in oost-westrichting en is ter plaatse van het bestaande centrum omgeleid via de Victor de Bucklaan. De noord-zuidgerichte ontsluiting wordt gevormd door de Torenbogt/Julianaplein/Doolandweg. Deze verbinding sluit in het noorden aan op de ring en in het zuiden op de oude oost-westverbinding.

Het plangebied staat via de Antoon Coolenlaan en de Wilhelminalaan in verbinding met de hoofdinfrastructuur (Helleneind) van Bladel.

In de omgeving van het plangebied wordt zowel geparkeerd op eigen terrein als in de openbare ruimte. De vrijstaande woningen aan de Annie M.G. Schmidtdaan en de Herman Gorterlaan hebben de beschikking over een parkeerplaats op eigen terrein. Tevens biedt het wegprofiel ruimte om te parkeren op de rijbaan. Voor de appartementen, ten zuiden van het plangebied, zijn parkeerplaatsen aanwezig in de openbare ruimte.

Rond het plangebied wordt veelal geparkeerd op het terrein van de basisschool, ten westen van het schoolgebouw. Tevens is er voldoende ruimte in de openbare ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. De wegprofielen zijn geschikt voor het parkeren op de rijbaan.

## **2.2 Projectprofiel**

Het initiatief dat in voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt is onderdeel van een groter herstructureringsinitiatief. Naast de woningen wordt een school gerealiseerd en in een later stadium appartementen ten zuiden van het plangebied.

Het is daarom van belang dat bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de veranderende omgeving.

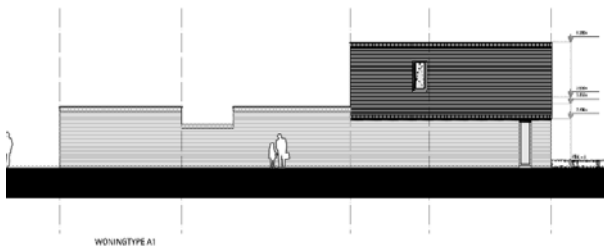
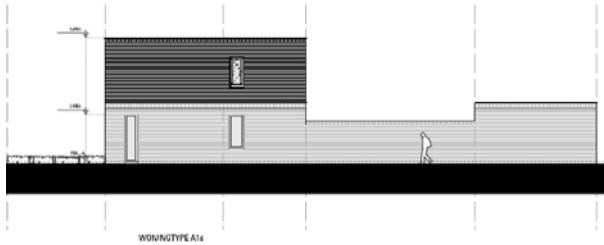
Het initiatief betreft zeven patiowoningen. De woningen zijn georiënteerd op de Antoon Coolenlaan. De patiowoningen bestaan uit twee bouwlagen. Het bouwblok zoekt aansluiting bij de orthogonale structuur ten westen van het plangebied. De patiowoningen zijn conform het nieuwe schoolgebouw uitgevoerd in twee kleuren metselwerk. De begane grond bestaat uit een donkere baksteen en de eerste verdieping is uitgevoerd in licht metselwerk.

De totale herstructurering voorziet in een kwalitatief hoogwaardige invulling van het plangebied. De basisschool vormt een duidelijk herkenbaar element in de wijk. Het gebouw sluit echter qua kleur- en materiaalgebruik en bouwhoogte aan bij de bebouwing in de omgeving. Door de materiaalkeuze van de deelontwikkelingen op elkaar af te stemmen ontstaat een samenhangend nieuw wijkgedeelte. Het initiatief wordt derhalve gezien als een passende invulling voor de locatie. Op navolgende afbeeldingen wordt het plan nader weergegeven.





Voorgevel



Rechter- en linkerzijgevel



### 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal 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.

De voorgenomen ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden.

Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Interimstructuurvisie (2008) ligt het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Bladel. In het Uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant (2004) is voor dit gebied een strategie toegekend van beheer en intensivering.

Naar verwachting wordt in 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Het plangebied valt op de Structurenkaart van de nieuwe structuurvisie onder 'overig stedelijk gebied', waarvoor geldt dat hier binnen de lokale behoefte voor verstedelijking dient te worden opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

In de Verordening Ruimte 1<sup>e</sup> fase van de provincie (2010) is het plangebied eveneens tot bestaand stedelijk gebied gerekend. Hierbinnen is stedelijke ontwikkeling toegestaan. Verder is het plangebied niet voor specifieke provinciale ontwikkelingen aangeduid.

Het plangebied wordt gezien als 'overig bebouwd gebied' en 'bestaand woongebied'. De strategie voor het bestaande woongebied is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. De duidelijke structuur van de verschillende buurten en wijken dient behouden te worden en waar mogelijk versterkt. Met name bij bepaalde jongere buurten en wijken wordt gestreefd naar een verbetering van de stedenbouwkundige structuur. De variatie in de bebouwing dient gehandhaafd en/of verbeterd te worden. Indien sprake is van een verwevenheid van de bebouwing met het omliggende landschap, dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Nieuwbouw in de woongebieden dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. In principe is alleen laagbouw mogelijk. Hogere bebouwing is uitsluitend toegestaan bij vervanging van hoge bebouwing, die kenmerkend is voor het dorpsbeeld. De openbare ruimte kan ook een bijdrage leveren aan de samenhang in het beeld. Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte is dan ook van belang.

De gemeente heeft in haar Woonvisie 2009 de woningbouwopgave voor de komende jaren bepaald. In de woonvisie wordt uitgegaan van drie factoren:

- doelgroep;
- behoefte;
- prijsniveaus.

Aan de hand van deze uitgangspunten is de pilot 'Bouwen binnen Strakke Contouren' in gang gezet. Voor de locatie Toermalijn is de capaciteit op 6 woningen geplaatst. Het voorgenomen initiatief omvat nu 7 woningen. Deze extra woning wordt elders in het project Pimpernel te Bladel niet gerealiseerd. Dit project omvat 6 woningen in plaats van de eerder geplande 7 woningen.

Zowel Toermalijn als Pimpernel maken onderdeel uit van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren', die formeel 2008 is afgesloten. Beide projecten zijn opgenomen in het pilotprogramma, dat nog zal worden uitgevoerd conform de brief van de provincie Noord-Brabant, d.d. 23 juni 2009.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vormt een verdichting van het woongebied van de kern Bladel. Deze ontwikkeling past binnen de beleidsdoelen van de provincie, het gebied valt immers binnen het bestaand stedelijk gebied waar verdichting is toegestaan.

Daarnaast past de ontwikkeling binnen de ruimtelijke ontwikkelingsrichting die de gemeente in de Structuurvisie (deel A: Ruimtelijk Casco) heeft vastgelegd. De ontwikkeling draagt bij aan een versterking van de structuur van het woongebied en bij de vormgeving van de nieuwe bebouwing is aandacht besteed aan inpassing in de omgeving.

Er kan daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het vigerend beleid.

## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

### 4.1 Bodem

In het plangebied heeft Inpijn-Blokpoel ten behoeve van de eerdere vrijstelling van het bestemmingsplan een bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem vast te stellen met het oog op de voorgenomen nieuwbouw (rapportage d.d. 13 maart 2008). Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de hypothese onverdacht.

Het geheel aan onderzoeksresultaten (onder andere veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft geen overwegende aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met chroom en zink aangetoond die waarschijnlijk te relateren zijn aan een verhoogd achtergrondniveau. De vaste bodem is niet verontreinigd.

Het criterium voor nader onderzoek wordt echter niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten worden gesteld dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende streefwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer. De vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.

### 4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de nieuwbouw van zeven patiowoningen. De geprojecteerde woningen en de basisschool vallen niet binnen de zone van een weg, omdat de wegen in de omgeving zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Er is voor de beoogde ontwikkeling derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder.

#### **4.3 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van zeven grondgebonden woningen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.4 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 afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Er zijn geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot externe veiligheid voor de beoogde ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen of leidingen of risicovolle inrichtingen aanwezig.

#### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

De ontwikkeling heeft betrekking op de ontwikkeling van zeven woningen. Dit leidt niet tot een verslechtering van het leefklimaat. In en in de omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

#### **4.6 Kabels en leidingen**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

#### **4.7 Verkeer en parkeren**

Ten oosten van het plangebied wordt een aansluiting gerealiseerd op de Herman Gorterlaan. De noodzakelijke parkeervoorzieningen voor woningen en school worden aangebracht tussen het te realiseren schoolgebouw en de patiowoningen. Deze 'parkeerstraat' wordt ontsloten op de Herman Gorterlaan en dient tevens als achterontsluiting van de patiowoningen. Door het parkeren aan de achterzijde van de patiowoningen zijn geen opritten benodigd aan de Antoon Coolenlaan. Het totale plan voorziet derhalve een gebundelde ontsluiting van de basisschool en de patiowoningen. De verkeerssituatie blijft overzichtelijk.

De ontsluitingsstructuur van Bladel verandert niet door de realisatie van het plan. Ten zuiden van het plangebied wordt een langzaam verkeersroute aangelegd, die de Antoon Coolenlaan verbindt met de Annie M.G. Schmidtdaan.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen wordt aangesloten bij de parkeercijfers uit het CROW. Uitgaande van de gegevens van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) is de gemeente Bladel in te delen in de klasse weinig stedelijk. Voor de woningen wordt derhalve een parkeernorm gehanteerd van 1,5 – 1,7 parkeerplaatsen per woning.

Voor de basisschool wordt een parkeernorm gehanteerd van 1 parkeerplaats per groep, exclusief kiss-and-ride.

|               | Parkeernormen                        | Benodigd aantal parkeerplaatsen |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Basisschool   | 1,0 parkeerplaatsen per groep        | 12                              |
| Patiowoningen | 1,5 – 1,7 parkeerplaatsen per woning | 10-12                           |
| <b>Totaal</b> |                                      | <b>21-23</b>                    |

Voor de totale ontwikkeling, inclusief reeds bestemde school zijn 23 parkeerplaatsen benodigd, exclusief kiss-and-ride. Het plan voorziet in 18 parkeerplaatsen tussen het schoolgebouw en de patiowoningen en 7 parkeerplaatsen op eigen terrein (patiowoningen). Aan de Annie M.G. Schmidlaan is een kiss-and-ride-strook opgenomen met 9 parkeerplaatsen. De ontwikkeling van de zeven woningen voldoet derhalve aan de gestelde parkeernormen.

#### 4.8 Water

Ten behoeve van de eerdere vrijstelling van het bestemmingsplan is voor de realisatie van zes woningen en een basisschool door IDDS ten een watertoets (rapportage d.d. 17 juni 2008). Het onderzoek is als separate bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.

De watertoets is uitgevoerd voor het totale project, inclusief schoolgebouw. De totale oppervlakte van het terrein bedraagt circa 5.200 m<sup>2</sup>. Het terrein is in de huidige situatie voor 3.500 m<sup>2</sup> verhard en wordt momenteel gebruikt als basisschool en groenstrook. De toename van de verharding in de nieuwe situatie bedraagt circa 700 m<sup>2</sup>.

- Voor de ontwikkeling van woningen en school zijn onderstaande conclusies getrokken. De verharding binnen het plangebied zal toenemen, extra waterberging zal worden gerealiseerd. Met de gemeente Bladel en Waterschap De Dommel is overeen gekomen dat het schone hemelwater via een bergings/infiltratievoorziening in de bodem gebracht wordt. De voorziening dient een overloop te hebben op de gemeentelijke riolering.
- Er zijn geen waterkeringen in of nabij het plangebied.
- Peilen worden niet verhoogd of verlaagd.
- De verwachting is dat het project geen negatieve gevolgen heeft op de grondwaterkwaliteit.
- Er worden vooralsnog geen nieuwe watergang(en) gerealiseerd. Er zullen geen (substantiële hoeveelheden) mest en bestrijdingsmiddelen gebruikt worden.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering.

- Het hemelwater dat afstroomt van het verhard oppervlak wordt middels berging/infiltratie in de bodem geleid.

Er kan vanuit gegaan worden dat de realisatie van één extra woning ten opzichte van het aantal in het onderzoek geen substantiële gevolgen heeft voor de conclusies uit de watertoets.

## 4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van de eerdere vrijstelling van het bestemmingsplan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

In het licht van actuele wet- en regelgeving voor natuur, met name de Flora- en faunawet, is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en veldverkenning (20 mei 2008).

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt.

- Het via internet te raadplegen natuurloket ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)).
- Provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst, zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, deel 2 (mei 2002).
- Landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

### Doel

In ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en zelfstandige projectprocedures, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

### Aard van het plangebied (woningen + school) en de ruimtelijke ingreep

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bladel en waarop een schoolgebouw aanwezig is. Het terrein is grotendeels verhard, de straatzijde bestaat uit een grasveld met enkele bomen (coniferen, grove den). Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de nieuwbouw van de school en woningen. Ten behoeve hiervan zal de bestaande bebouwing en een klein deel van de beplanting moeten wijken.

### **Beschermde soorten**

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)) laat zien dat in de bebouwde kom van Bladel in beperkte mate onderzoek heeft plaatsgevonden naar voorkomende soorten.

Soortgroepen die vaak in of nabij de bebouwde kom zijn aangetroffen, zijn planten, broedvogels, amfibieën en zoogdieren. Van deze soorten zijn vooral vleermuizen ook in de bebouwde kom te verwachten. De overige soorten zijn vooral beperkt tot het landelijk gebied.

De cd-rom van de provincie Noord-Brabant met de titel 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant' geeft voor de gemeente Bladel in zijn algemeenheid aan dat er met name amfibieën en reptielen zijn te verwachten.

Het gaat om de kamsalamander, heikikker, poelkikker, rugstreeppad en gladde slang. Daarnaast worden vleermuizen en drijvende waterweegbree als voorkomende habitatrichtlijnsoorten genoemd.

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het ontwikkelingsgebied alleen sprake van eventuele aanwezigheid van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Te noemen zijn broedvogels en algemene zoogdiersoorten, waaronder vleermuizen. In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten waargenomen en de aanwezige biotoop is verder ongeschikt als habitat voor dergelijke soorten. Het is onwaarschijnlijk dat dergelijke soorten in het plangebied voorkomen.

### **Vogels**

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

### **Vleermuizen**

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Bij het verkennend veldonderzoek is de bebouwing geïnspecteerd op de aanwezigheid van vleermuizen (ontlasting, en dergelijke).

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op voorliggende planlocatie zijn echter geen (voor vleermuizen geschikte) gaten, hopen of scheuren aangetroffen in de te kappen bomen aangetroffen.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbe-timmering of op zolders. In en rond het pand zijn geen sporen van vleermuisbewoning aangetroffen.

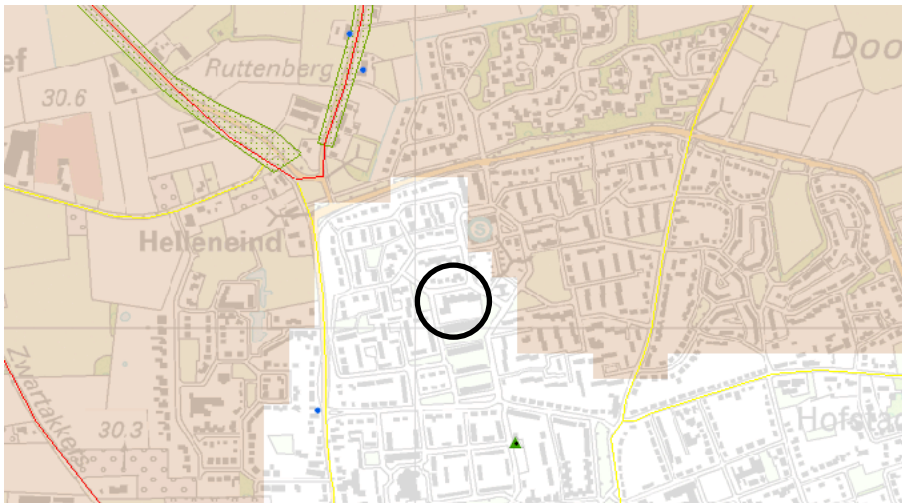
Concluderend zijn in het plangebied geen indicaties voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

### Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorko-men waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn.

## 4.10 Archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet gekarteerd. De indicatieve archeologische verwachtingswaarde is der-halve niet bekend. In de directe omgeving van het plangebied zijn de gronden aange-geuid met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.



Uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met aanduiding van het plangebied (met zwart omlijnd)

De gemeenten zijn bevoegd gezag in het kader van archeologie. De gemeente Bladel sluit zich vooralsnog aan bij onderzoeksverplichtingen, zoals genoemd in het rijksbe-leid. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, indien de gron-den reeds verstoord zijn, het oppervlak kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>, er geen verwachtings-waarde is aangegeven of als de aanwezige archeologische waarden niet relevant zijn.

Aangezien de bodem reeds is geroerd, wordt voor de voorgestane ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. De verwachting dat de bodem reeds is geroerd, is gebaseerd op het feit dat op het terrein reeds bebouwing aanwezig is.

Het is overigens niet uitgesloten dat ondanks deze verwachting toch archeologische vondsten worden aangetroffen. In dit geval geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet, de verplichting om dit te melden aan het bevoegd gezag.

## 5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan 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.

### 5.1 Financieel

Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient ten behoeve van een projectbesluit waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

### 5.2 Maatschappelijk

Voor ontwikkeling van de planlocatie is de gemeente Bladel voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In het kader van het projectbesluit heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties. Het vooroverleg heeft niet tot wijzigingen in het plan geleid.

Op de voorbereiding van het projectbesluit is van het ontwerp, met de hierbij behorende stukken, kennis gegeven in de Staatscourant en via internet. Gelijktijdig is deze kennisgeving toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn, aan het waterschapsbestuur en aan besturen van gemeenten die belang hebben bij het besluit.

Het ontwerpbesluit heeft vervolgens vanaf 22 september gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college van Burgemeester & Wethouders heeft, met delegatie door de gemeenteraad van Bladel, op 16 november 2010 het voorliggende projectbesluit genomen in het kader van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening.

Na de vaststelling wordt het projectbesluit bekend gemaakt. Ter kennisgeving wordt het besluit tot vaststelling van het projectbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, via internet en toegezonden aan de in een eerder stadium betrokken instanties.



## 6 Motivering vrijstelling

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt een projectbesluit-procedure opgestart, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het plan betreft een beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bladel'. In het kader van het bestemmingsplan heeft reeds een toets plaatsgevonden aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daaraan is voorliggende ontwikkeling getoetst. Aangezien het initiatief een beperkte wijziging in de stedenbouwkundige opzet betreft, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijdigheid met het vigerende beleid.

Milieuplanologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het hier voorgestane initiatief.

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend plan als haalbaar geacht.