

Gemeente Bladel

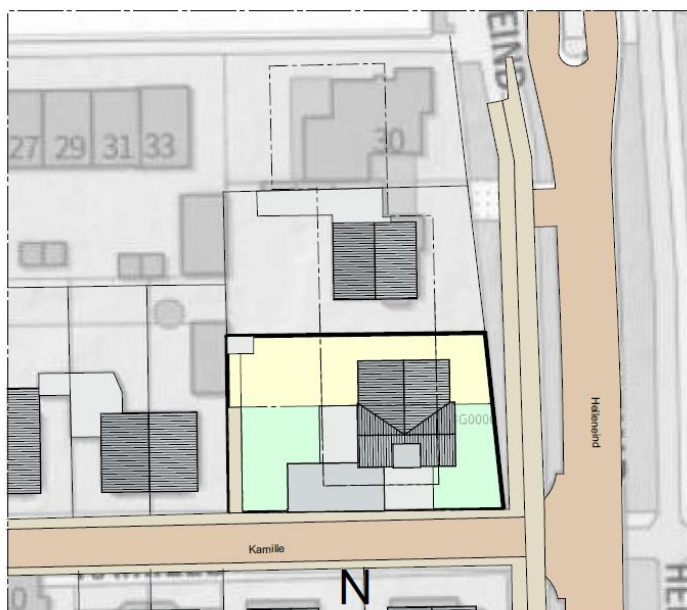
Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw 2 woningen hoek Kamille en Helleneind te Bladel

Maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Projectlocatie	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Buitenplans afwijken	5
1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	7
3. Randvoorwaarden	9
3.1 Archeologie	9
3.3 Geluid	9
3.4 Bodem	11
3.5 Luchtkwaliteit	11
3.6 Externe veiligheid	12
3.7 Water	13
3.8 Natuur	13
3.9 Verkeer en parkeren	14
3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	14
3.11 Kabels en leidingen	14
4. Uitvoerbaarheid	15
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Bijlagen	
<i>Akoestisch onderzoek (separaat)</i>	
<i>Verkennd bodemonderzoek (separaat)</i>	



SITUATIE Gemeente : Bladel
Sectie : G
Nr. : 1274
Schaal : 1 : 500



Woningen hoek Kamille/Helleneind

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw 2 woningen hoek Kamille en Helleneind te Bladel

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op het perceel op de hoek van Kamille en Helleneind te Bladel een twee-onder-een-kap te realiseren waarvan de voorgevel georiënteerd staat richting Helleneind. Op de huidige locatie staat momenteel geen woning. Zie naastgelegen afbeeldingen voor de huidige situatie.

De voorgestelde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Bladel 2019".



Bestaande situatie

De gemeente wil echter in beginsel medewerking verlenen aan het bouwplan. Om tot een omgevingsvergunning voor de woningen te kunnen komen, is het noodzakelijk dat van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Om een dergelijke afwijking te motiveren, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Projectlocatie

De locatie op de hoek van Kamille en Helleneind ligt ten westen van het centrum van Bladel. De ligging van de locatie is op onderstaande afbeelding weergegeven. Momenteel is het een onbebouwd perceel.

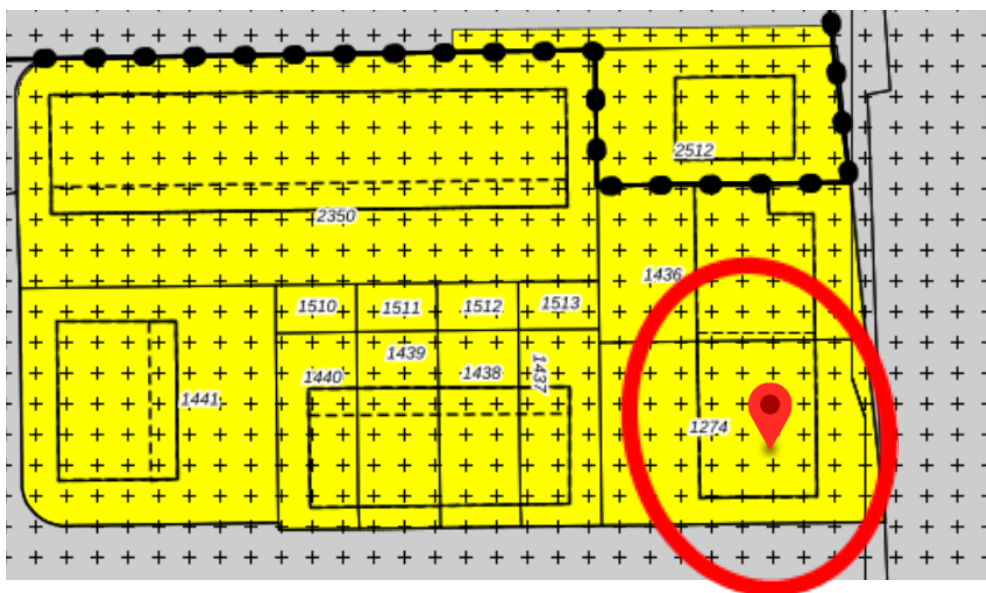


Ligging projectlocatie

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw 2 woningen hoek Kamille en Helleneind te Bladel

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie op de hoek van Kamille en Helleneind geldt het bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”, zoals dat op 20 juni 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel.



Uitsnede geldend bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”

Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming “Wonen”, met een aangegeven bouwvlak. De nieuwbouwwoningen zijn binnen het bouwvlak geprojecteerd. Echter mag er maar één wooneenheid binnen het bouwvlak gebouwd worden. Het bouwplan voor de bouw van twee woningen is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Buitenplans afwijken

Op grond artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Er moet hierbij gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet zijn voorzien van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Opzet van de toelichting

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen ontwikkeling op de hoek Kamille en Helleneind te Bladel is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie onder andere ABRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4, ABRS (Vz) 14 januari 2014, nummer 20138263/2/R4, ABRS (Vz), nummer 201401129/1/R4 en ABRS nummer 201401129/1/R4) blijkt dat de bouw van één extra woning niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie gaat het om slechts de bouw van één extra woning. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet in werking treedt. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Volgens de Interim omgevingsverordening is de locatie op de hoek van de Kamillie-Helleneind aangeduid als Stedelijk gebied. Omdat de geplande woningen binnen bestaand stedelijk wordt gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Derhalve is het voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Interim-omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bladel

De gemeenteraad van Bladel heeft op 22 mei 2008 de Structuurvisie deel A vastgesteld. De gemeente Bladel beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw 2 woningen hoek Kamille en Helleneind te Bladel

- 'Bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- Top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders;
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen en verhalen bovenplanse kosten.

De structuurvisie bestaat uit twee delen, namelijk:

- Deel A: Ruimtelijk Casco;
- Deel B: Projectenplan.

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. In deel B wordt het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd (onder andere wonen en werken).

In deel A wordt gesteld dat de gemeente Bladel de bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon ziet als de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing zal in eerste instantie naar mogelijkheden worden gezocht in het bestaand dorpsgebied, waarbij aanpassingen aan de bestaande voorraad en hergebruik van bestaande bebouwing de voorkeur verdienen. Kwantitatief gezien gaat de aandacht bij verdere dorpsontwikkeling met name uit naar de kernen Hapert en Bladel. Deze kernen hebben gezien hun goede bereikbaarheid en concentratie van voorzieningen, de meeste potentie voor deze uitbreiding. In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon domineert de kleinschaligheid. Dit betekent dan ook dat hier slechts bescheiden dorpsontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De strategie voor het bestaande woongebied (waar voorliggende ontwikkeling deel van uitmaakt) is volgens de structuurvisie gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. Nieuwbouw in de woongebieden dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. In principe is alleen laagbouw mogelijk.

Woonvisie Gemeente Bladel 2016, Actualisatie 2018

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel 6 ambities en 19 beslispunten uit de Woonvisie Gemeente Bladel 2016, Actualisatie 2018 vastgesteld. In de Woonvisie wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de woningbouw in onze gemeente. Dit omvat zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad. Er zijn namelijk veel meer bestaande woningen dan de gemeente aan nieuwbouw mag toevoegen.

In dit kader wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente zal sluiten over de ontwikkeling op de hoek Kamille en Helleneind. In deze overeenkomst wordt onder andere bepaald dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de bouw van 2 grondgebonden woningen op de hoek Kamille en Helleneind in Bladel. Eén van de voorwaarden die de gemeente stelt is dat één van de twee woningen een starterswoning is. Dit is het geval. De rechterwoning die georiënteerd staat richting Helleneind is een starterwoning. Daarnaast wordt er energieneutraal gebouwd. Op grond van deze overeenkomst dienen de 2-onder-1 kapwoning te voldoen aan de eisen van Handboek Woonkeur 2015 "Woonkeur Basis", met indien verstande dat voor 1 (één) woning "Woonkeur Basis" met een aantekening voldoende is. In dat verband wordt het SKW Certificaat (SKW certificatie te Geldermalsen) overlegd aan de gemeente.

3. Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en een diepte hebben van meer dan 0,5 m. De te realiseren woningen zullen naar verwachting een kleinere oppervlakte beslaan dan 500 m². Om deze reden kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Wel wordt in het bestemmingsplan een zogenaamde dubbelbestemming opgenomen, ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

Volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Bladel is de locatie op de hoek van Kamille en Helleneind te Bladel vrijgegeven, omdat ter plaats geen verwachtingswaarden (meer) aanwezig is.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

3.2 Geluid

Inleiding

Op basis van de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting op nieuwe woningen, welke binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of industrieterrein zijn gelegen, worden bepaald. De berekende geluidbelasting wordt daarbij getoetst aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Het nieuwbouwplan ligt binnen de geluidzone van de Helleneind. De planlocatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein.

De planlocatie ligt op de rand van de geluidzone van de Gozelinusbocht en formeel dus voor een deel nog net binnen de geluidzone van deze weg, maar vanwege de grote afstand tot de planlocatie in relatie tot de etmaalintensiteit op de weg (ca. 1500 mvt/weekdag in 2030) en het feit dat de weg volledig wordt afgeschermd van de planlocatie door de tussenliggende bebouwing, kan op voorhand worden aangenomen dat de Gozelinusbocht de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt en niet van invloed is op het akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocatie. Deze weg wordt daarom niet verder in het akoestisch onderzoek meegenomen.

Voor de Kamille geldt een 30 km/u regime. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te beschouwen als de geluidbelasting vanwege deze wegen relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggende situatie kan de geluidbelasting vanwege de Kamille relevant zijn. Deze weg is daarom in het onderzoek opgenomen.

Samengevat heeft het akoestisch onderzoek dus tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en vanwege de gezoneerde weg te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast zal, door middel van een aanvullende (cumulatie)berekening, ook het geluid vanwege de 30 km/u weg worden bepaald en vanwege wegverkeerslawaaï kwalitatief worden beschouwd op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat oftewel op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

Resultaten akoestisch onderzoek

Op basis van de rekenresultaten van de enige geluidgezoneerde weg, ten hoogste 52 dB vanwege de Helleneind, kan geconcludeerd worden dat niet overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vindt alleen plaats aan de oostzijde van de woningen en bedraagt 3 – 4 dB.

Voor de woningen is maatregelenonderzoek uitgevoerd naar geluidreducerende maatregelen op de Helleneind en daaruit blijkt dat er bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn of dat deze stuiten op overwegende bezwaren. Aangezien de geluidbelasting vanwege de Helleneind ten hoogste 52 dB bedraagt en daarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor woningen in stedelijk gebied niet wordt overschreden, kan een hogere waarde voor de nieuwbouw worden aangevraagd bij de gemeente Bladel. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 52 dB voor beide woningen.

Gelet op de kwalificering van het woon- en leefklimaat op locatie in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en het feit dat er minimaal één geluidluwe gevel bij de nieuwbouw aanwezig is, namelijk de westelijke gevelzijde bij beide woningen, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In combinatie met de aan te vragen hogere waarde zal ook de geluidwering van de nieuwbouw zodanig moeten worden gekozen dat ook in de woningen een goed akoestisch woonmilieu wordt gewaarborgd. Dit is het geval als er bij de woningen een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie aan de oostgevel wordt toegepast van tenminste 24 dB voor verblijfsgebieden. Voor verblijfsruimten geldt een 2 dB lagere eis, dus 22 dB.

Uit de rekenresultaten van de gecumuleerde geluidbelasting blijkt dat cumulatie van geluid aan de meest kritische oostgevel niet leidt tot een hogere geluidbelasting dan vanwege de maatgevende Helleneind alleen. Met de noodzakelijke geluidwering van 24 dB wordt dus zondermeer een goed akoestisch binnenklimaat in de woningen gewaarborgd. Omdat bij de nieuwbouw van tegenwoordig een geluidwering tot 25 dB vrijwel altijd wordt behaald en indien gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische luchttoe- en afvoer zelfs een geluidwering tot 28 dB eenvoudig wordt behaald, wordt nader (bouw)akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouwwoningen dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de te bouwen woningen, mits voor beide woningen een hogere waarde wordt vastgesteld van 52 dB.

3.3 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy, d.d., 20 maart 2020 met nummer 9724.001. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op het de locatie kan zijn. Derhalve wordt verwacht dat de gehalten aan PFAS in de grond de door gemeenten in Brabant vastgestelde tijdelijke achtergrondwaarden voor PFAS niet overschrijden.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond bestaat voornamelijk uit matig siltig, matig grof tot zeer fijn zand. Verder is de ondergrond plaatselijk zwak gleyhoudend en zwak grindig.

Ter plaatse van boring 02 (traject 0,5-0,9 m -mv) is de bodem zwak kolengruishoudend. De bodem ter plaatse van boring 05 (traject 0,0-0,5 m -mv) is de bodem zwak baksteenhoudend. Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden géén aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De zintuiglijk kolengruishoudende bovengrond (M01) is analytisch niet verontreinigd. De zintuiglijk met baksteen verontreinigde bovengrond (M02) is analytisch licht verontreinigd met cadmium. De zintuiglijk schone bovengrond (MM03) is analytisch licht verontreinigd met cadmium, kwik en zink. In de zintuiglijk schone ondergrond (MM04) zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte bariumverontreiniging geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan volgens Econsultancy 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 en bestaan er naar het oordeel van Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

3.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate

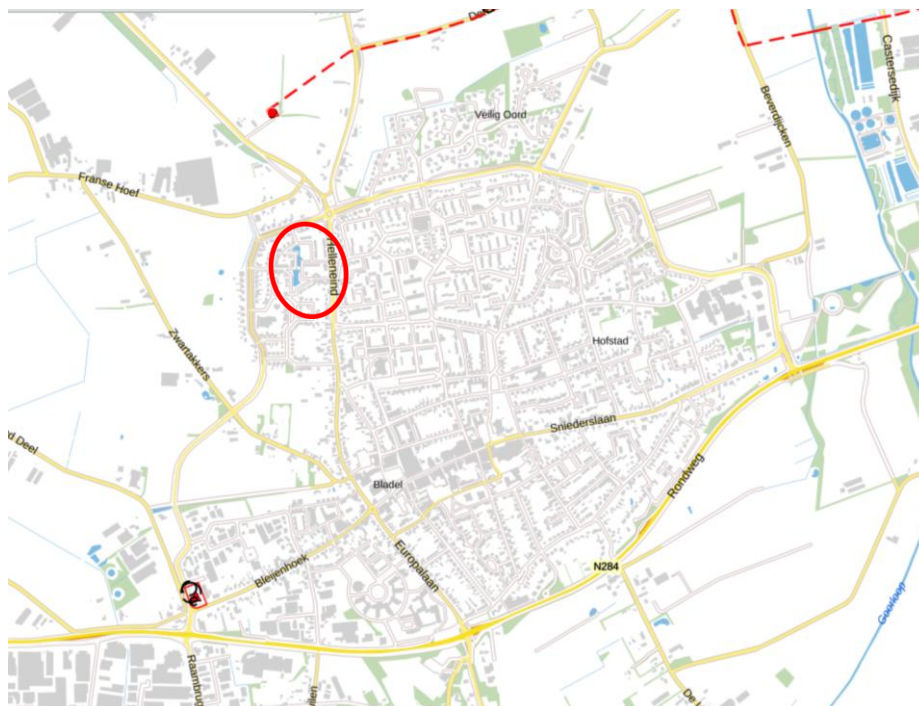
bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de toevoeging van slechts één extra woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).



Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie in Bladel zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron, zie bovenstaande afbeelding. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.6 Water

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Watercompensatie

Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) op de projectlocatie. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur heeft het Dagelijks bestuur van het waterschap beleidsregels vastgesteld wat betreft de hydrologische uitgangspunten voor het afvoeren van hemelwater. Volgens deze regels behoeft voor de toename van verhard van minder dan 2.000 m² geen watercompensatie vereist.

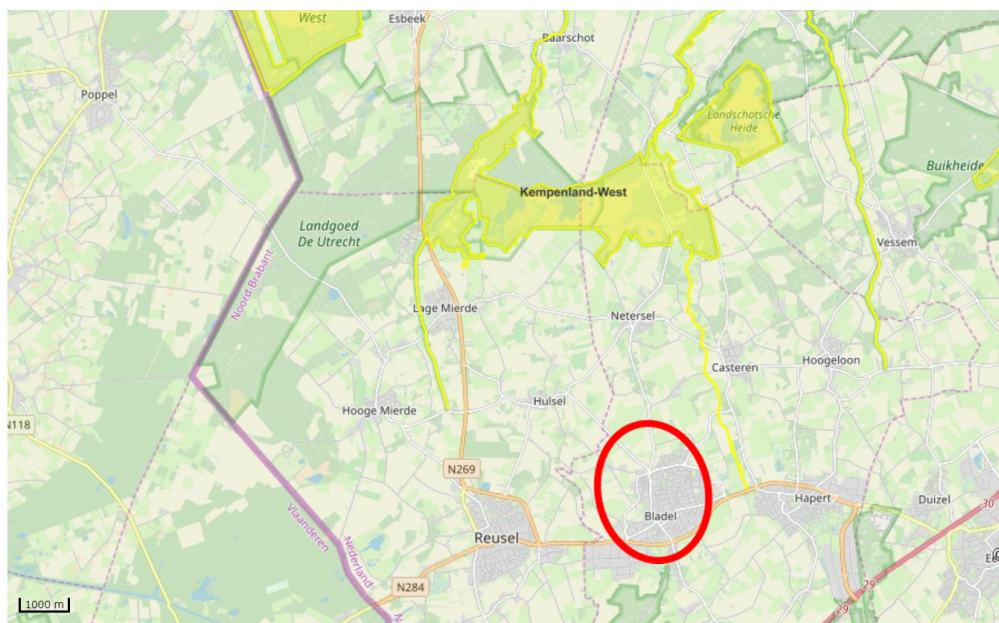
In voorliggende situatie neemt de oppervlakte niet of nauwelijks. De toename van verhard oppervlakte blijft in ieder ruimschoots onder de 2.000 m². Daarom is in voorliggende situatie geen watercompensatie vereist.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuw te bouwen woningen wordt via een gescheiden stelsel aangeboden aan het gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor het aansluiten van de vuilwaterafvoer op het bestaande riool zal een vergunning bij de gemeente te worden aangevraagd.

3.7 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.



Ligging locatie t.o.v. Natura 2000-gebieden

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw 2 woningen hoek Kamille en Helleneind te Bladel

De locatie is een onbebouwd vlak perceel. Gezien de stedelijke uitstraling van de locatie is het niet aannemelijk dat zich op de locatie wettelijk beschermde plant- of diersoorten bevinden. Het als Natura 2000-gebied aangewezen gebied Kempenland-West ligt op een afstand van meer dan 4 kilometer van de projectlocatie, zie onderstaande afbeelding. Gezien de ligging van het plangebied, de relatief grote afstand en de aard van de toekomstige verandering en activiteiten op het plangebied, leiden de voorgenomen ontwikkelingen niet tot aantasting van de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.8 Verkeer en parkeren

Op grond van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) Bladel hanteert de gemeente Bladel de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen” van het CROW uit 2018. Voor Bladel zijn van toepassing de normen voor de stedelijkheidsgraad “weinig stedelijk”. Verder kent de normering een bandbreedte met minimale en maximale norm. Vertrekpunt voor de toepassing in Bladel is het gemiddelde van de bandbreedte.

Het betreft in dit geval de ontwikkeling van een twee-onder-een-kap woning (waarvan één huurwoning) in de rest van de bebouwde kom. De linkervoning georiënteerd richting Helleneind betreft een koopwoning. De rechterwoning betreft een huurwoning. Op grond van de genoemde CROW-publicatie geldt voor de koopwoning een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen. Voor de huurwoning geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van de 2 woningen 3,8 parkeerplaatsen nodig zijn.

De te realiseren woningen op de hoek Kamille en Helleneind hebben beiden een eigen oprit, waarop 2 auto's kunnen worden geparkeerd. In totaal zijn er bij de woningen dus 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor hoeven er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de hoek Kamille en Helleneind.

3.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De woningen op de hoek van Kamille en Helleneind worden gebouwd in een gebied waar woningbouw de overheersende functie is. In de nabijheid van deze locatie bevinden zich geen bedrijven of voorzieningen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor het project.

3.10 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling op de hoek Kamille en Helleneind te Bladel.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Bladel geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een anterieure overeenkomst sluiten ten aanzien van het verhaal van planschade. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat burgemeester en wethouder over een dergelijke vergunning vooroverleg dienen te plegen, in ieder geval met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Bijlagen

Verkennd bodemonderzoek (separaat)