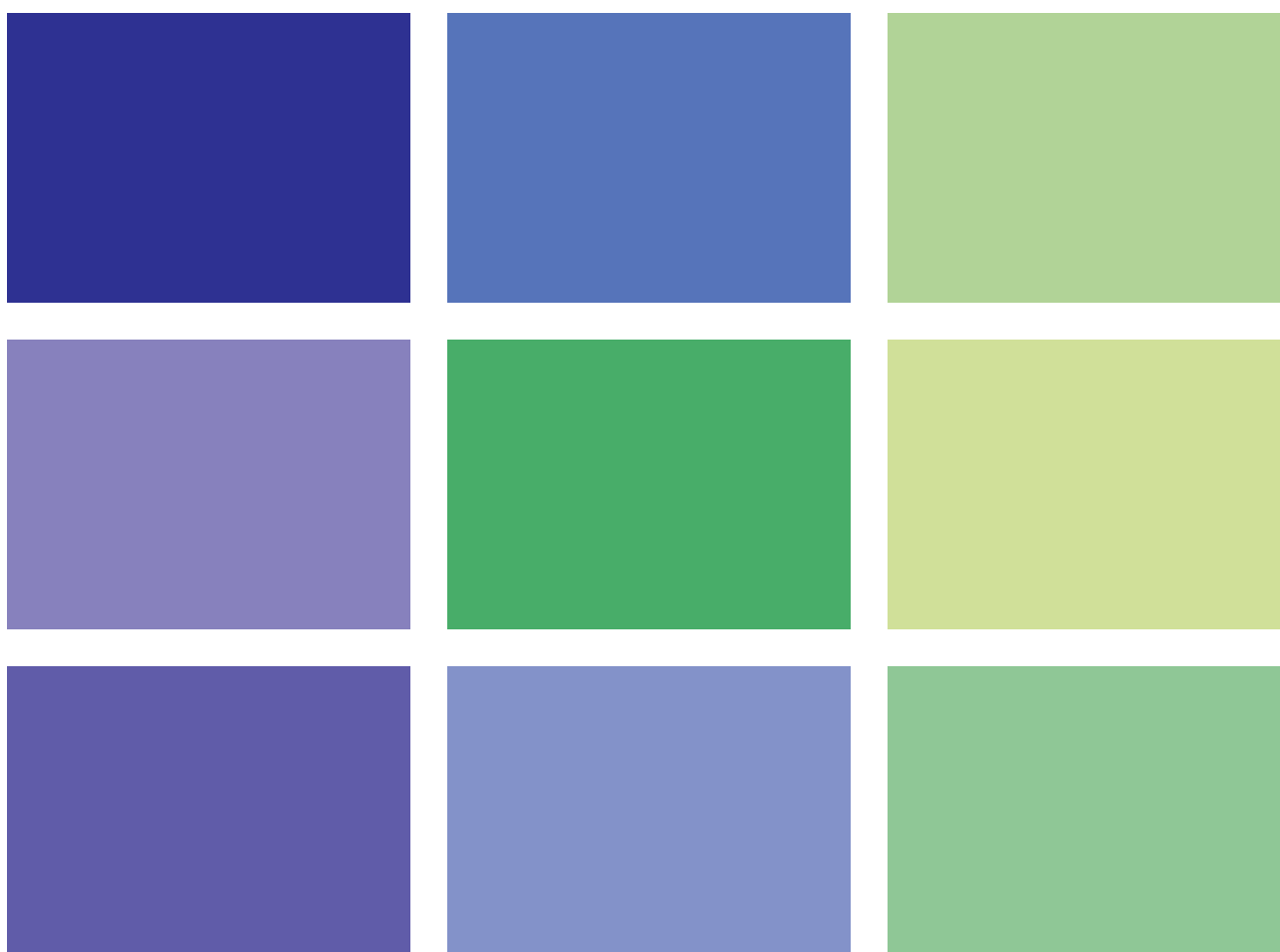


Bestemmingsplan

De Biezen Noord, Bladel

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

De Biezen Noord, Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Oktober 2013

Projectgegevens:

TOE03-BLA00082-01A

REG03-BLA00082-01A

TEK03-BLA00082-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1728.BPB1027Debiezen-VAST

Vastgesteld:

30 oktober 2013

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Opbouw van de toelichting	1
2	Beleid	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	5
3	Analyse bestaande situatie	9
3.1	Historische beschrijving	9
3.2	Beschrijving bestaande situatie	10
3.3	Flora en Fauna	11
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	11
4	Milieugegevens en onderzoek	13
4.1	Bodemgesteldheid	13
4.2	Relatie met de Wet geluidhinder	13
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Hinderlijke bedrijvigheid	15
4.5	Waterhuishoudkundige aspecten	15
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Kabels en leidingen	22
5	Planbeschrijving	25
5.1	Ruimtelijke structuur	25
5.2	Groen en waterstructuur	26
5.3	Wegenstructuur en parkeren	26
6	Haalbaarheid	27
6.1	Financieel	27
6.2	Maatschappelijk	27
7	De bestemmingen	31
7.1	Het juridische plan	31
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	31
8	Bronnen	33
8.1	Boeken/Notities	33
8.2	Websites	33

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek De Biezen Noord, p.m.
- 2 Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs b.v., december 2011
- 3 HNO-tool berekening, Arcadis, 29 juni 2012
- 4 Behandelingsnotitie zienswijze, gemeente Bladel, oktober 2013



Kaart Bladel met aanduiding van het plangebied (Bron: maps.google.com, 2012.)



De Biezen Noord

Luchtfoto Bladel met aanduiding van het plangebied (Bron: maps.google.com, 2012)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het plangebied waar onderhavig bestemmingsplan op ziet, maakt deel uit van de woonuitbreiding De Biezen aan de noordwestzijde van Bladel.

De veranderende markt heeft aanleiding gegeven om in te spelen op de actuele woningbehoefte. Door de stedenbouwkundige opzet van het gebied te wijzigen zijn meer mogelijkheden gecreëerd voor sociale huur- en koopwoningen alsook voor meer gebruiksgroen in Bladel.

Omdat deze opzet niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt middels onderhavig bestemmingsplan voorzien in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordwestelijk deel van Bladel.

Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Gozelinusbocht, aan de oostzijde door het Helleneind, aan de zuidzijde door de Kamille en aan de westzijde door de Pimpernel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Tuin', 'Woondoeleinden 1', 'Groendoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden'.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de oorspronkelijke en bestaande situatie. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. In de hoofdstukken 6 en 7 worden respectievelijk de haalbaarheid en de bestemmingen toegelicht. Tenslotte volgen in hoofdstuk 8 de bronnen.

2 Beleid

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.
Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

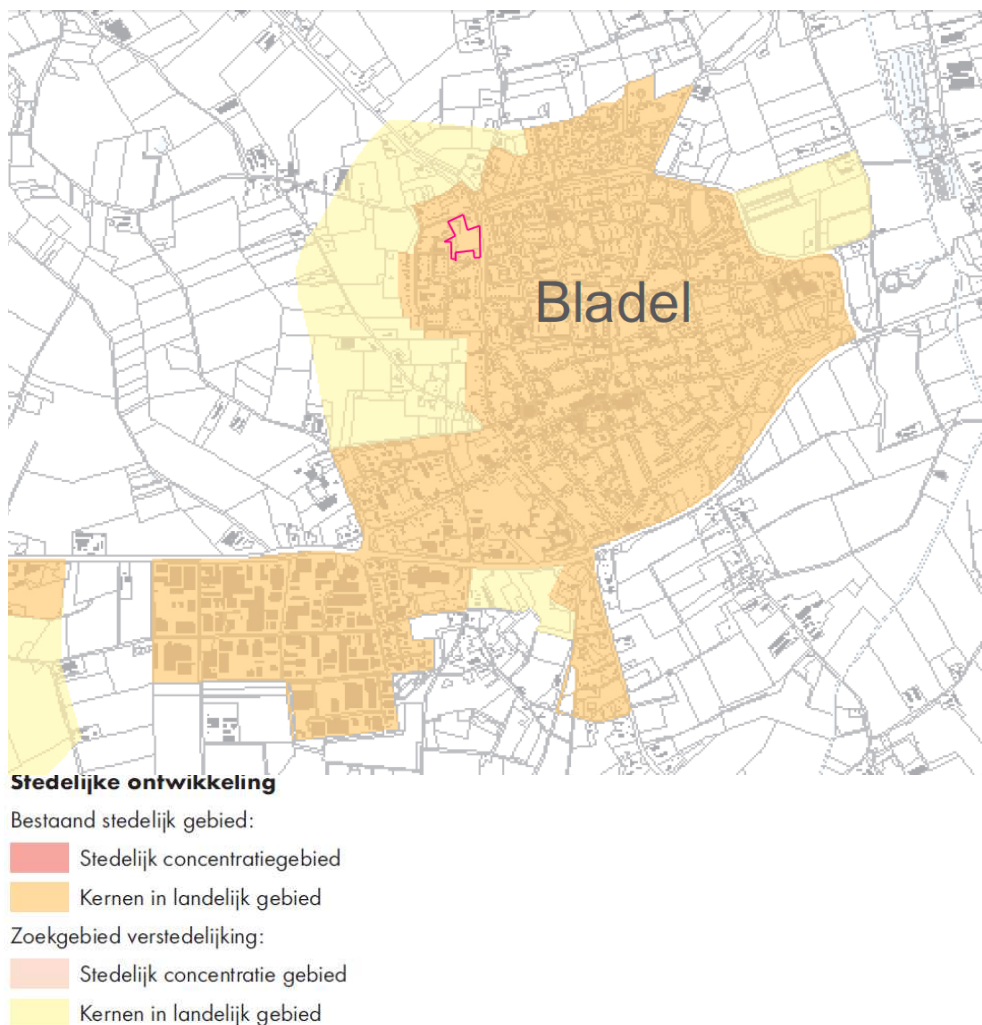
Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik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

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

2.1.2 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. De Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011.

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.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: Stedelijke ontwikkeling en Natuur en Landschap

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Hiermee sluit voorliggend bestemmingsplan aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Bladel deel A: Ruimtelijk casco

De Structuurvisie Bladel deel A (Ruimtelijk Casco) is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 22 mei 2008.

De nieuwe Structuurvisie is opgesteld vanwege 2 redenen:

- behoefte aan nieuw gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening;
De 'oude' Structuurvisie plus dateert van 2004 en ook de pilot Bouwen binnen strakke contouren liep in 2008 af. Hierdoor was een nieuwe visie nodig op structuurniveau op antwoorden te geven op nieuwe beleidsvragen.
- het instrument Structuurvisie heeft een versterkte status gekregen door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
De Wro verplicht de gemeente een gemeentedeekkende Structuurvisie op te stellen.

De Structuurvisie Bladel is opgeknipt in twee delen. In deel A is het bestaande ruimtelijke kader geactualiseerd, het programma wonen geformuleerd en een basis gelegd voor het stellen van locatie-eisen en het verhalen van bovenplanse kosten. Deel B is het vervolg, waarbij een inhoudelijke verbreding plaatsvindt en een uitgebreid proces wordt gevoerd. Deel B heeft als naam Projectenplan gekregen is in 2010 vastgesteld.

Deel A van de Structuurvisie formuleert het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en het droombeeld voor de lange termijn. Ook wordt er in de visie een casco geboden voor concrete projecten en plannen. De visie bestaat uit een analyse, ruimtelijk beleidskader, visie op hoofdlijnen en een ruimtelijke casco.

Het plangebied is opgenomen in het bestaande stedelijk gebied.

2.2.2 StructuurvisiePlus Bladel

Tot de vaststelling van de Structuurvisie Bladel deel B, vigeert naast de nieuwe Structuurvisie Bladel deel A tevens het beleid zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus Bladel.

In de StructuurvisiePlus (2004) is het ruimtelijk beleid van de gemeente Bladel gebundeld. 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 voorzieningencusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2008 geen kwantitatieve beperkingen gelden voor woningbouw in het stedelijk gebied. Deze grotere vrijheid betekent dat extra kritisch gekeken moet worden naar uitleggebieden en dat ernaar gestreefd moet worden om extra ruimtebeslag in het buitengebied te voorkomen.

De voorgestane ontwikkeling De Biezen Noord valt binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied.

2.2.3 Woningbouwprogramma 2011-2019

Het woningbouwprogramma 2011-2019 voorziet in de afronding van Plan De Biezen. Hiervoor zijn 57 woningen opgenomen. Ontwikkeling van dit uitbreidingsplan is als gevolg van de pilot Bouwen binnen strakke contouren (BBSC) bevroren. De komende jaren wil het gemeentebestuur uitvoering geven aan dit plan voor met name de bouw van sociale huur- en koopwoningen. In het woningbouwprogramma is met de bouw van deze woningen rekening gehouden. Met de provincie en regio heeft afstemming plaatsgevonden over het vernieuwde woningbouwprogramma. Realisering hiervan past binnen de gestelde kaders.

2.2.4 Toekomstvisie Leven in Bladel in 2030

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

Het doel van de visie om de gemeente concrete handvaten 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.

Voor Bladel geeft de Toekomstvisie het volgende aan:

- 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).

Geconstateerd kan worden dat het plan voor De Biezen Noord is afgestemd op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Er wordt voorzien in relatief veel goedkope woningen, passend bij de actuele vraag en economische situatie.

2.2.5 Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Om het duurzaam bouwen in Zuidoost-Brabant te bevorderen hebben het SRE, gemeenten, het NVOB en de BNA in 1996 het 'Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven' ondertekend.

Door het Convenant te ondertekenen hebben de deelnemers verklaard dat zij zoveel mogelijk de maatregelen uit het zogenaamde Basispakket Duurzaam Bouwen zullen toepassen.

Dit pakket bestaat uit 26 verplichte maatregelen en 46 maatregelen die worden aanbevolen voor elk nieuw te bouwen of te verbouwen woning. Ook de gemeente Bladel heeft het Convenant ondertekend. Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend ontvangt de aanvrager een checklist Duurzaam Bouwen en worden met hem de DuBo maatregelen besproken. Naar verwachting zullen de maatregelen in de nabije toekomst worden vastgelegd in het Bouwbesluit waardoor deze ook een wettelijk karakter krijgen.

De behoefte aan aanpasbaar bouwen ontstaat vanuit de tendens dat steeds meer ouderen in hun eigen huis blijven wonen. Vooral de laatste jaren hebben gemeenten op dat gebied nieuwe taken, bevoegdheden en mogelijkheden gekregen. Te denken valt aan de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) en de regionale indicatieorganen (RIO's). Niet alleen voor nieuwe woningen maar ook beheersmatig zal er voldoende aandacht moeten zijn voor het zo aanpasbaar mogelijk maken van woningen, zoals bijvoorbeeld woonvoorzieningen op de begane grond en vrij indeelbare woonruimten. Ten aanzien van aanpasbaar bouwen is nog geen convenant opgesteld. Wel zijn het Seniorenlabel en het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen, die beogen bij te dragen aan een zo veilig en toegankelijk mogelijke woning.



Luchtfoto Bladel met aanduiding van het plangebied (Bron: maps.google.com, 2012)

3 Analyse bestaande situatie

3.1 Historische beschrijving

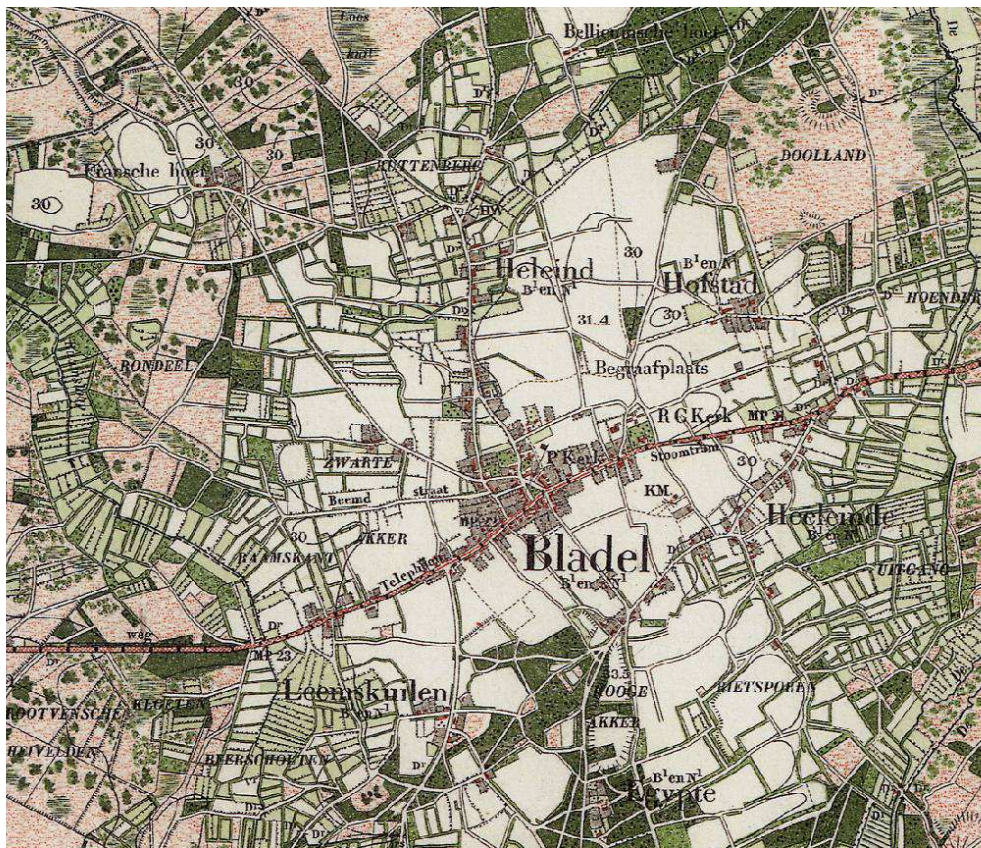
In het begin van de 10^{de} eeuw zou het dorp Bladel onder de naam Pladella bekend zijn, later als Bladele en Bladeella. De naam Bladel komt reeds in een handschrift van 1280 voor.

De oorspronkelijke nederzettingsvorm van Bladel is die van een domeinakkerdorp. Van een groep hoeves op een zandplateau was er één de hoofdhoeve. Daaromheen vormde zich een krans van randhoeven. Vanaf de twaalfde eeuw werd het dankzij nieuwe landbouwtechnieken mogelijk de vochtige, lagere delen rond de zandruggen te ontginnen. De nederzetting verplaatste zich in westelijke richting waarbij de kerk eenzaam op de akkers achterbleef.

Op de historische kaart manifesteren de ontgonnen delen zich als een kleinschalige structuur van beplante kavelranden. Niet ontgonnen delen waren grootschaliger en bestonden uit graslanden, heidevelden, moeras en vengebieden.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een kleinschalige ontgonnen situatie met beplante kavelranden en verspreide boerderijen/woningen.

Sinds de herindeling van 1 januari 1997 is Bladel de hoofdkern van de gemeente Bladel, waar ook Hapert, Hoogeloon, Netersel en Casteren deel van uitmaken.



Historische kaart Bladel (eind 19^e eeuw)

3.2 Beschrijving bestaande situatie

3.2.1 Ruimtelijke structuur Bladel

De huidige ruimtelijke structuur van Bladel wordt gekenmerkt door de lijn Sniederslaan-Bleijendoek en de lijn Europalaan-Helleneind. Deze historische linten kruisen elkaar min of meer ter plaatse van de Markt, die het dorpscentrum vormt. Rond het dorpscentrum is een gebied met gemengde functies die zich als een centrumperiferie manifesteert. Aan de zuidzijde wordt het dorp begrensd door de Rondweg, die van de Sniederslaan en Bleijendoek de functie van interlokale ontsluiting heeft overgenomen. Dorpsuitbreiding heeft ten noorden van de Rondweg plaatsgevonden, waardoor het dorpscentrum relatief zuidelijk in het dorp ligt.

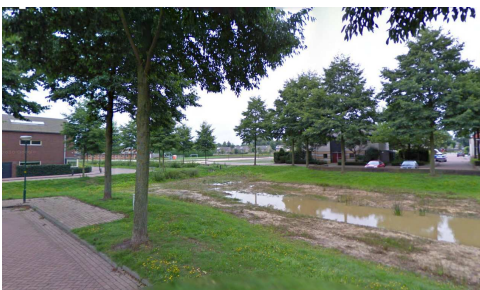
Rondom de dorpsuitbreidingen loopt een soort 'dorpsring', waar ook het Helleneind deel van uitmaakt. Binnen het woongebied De Biezen, ten westen van het Helleneind, vormt de Gozelinusbocht de belangrijkste ontsluiting. Deze weg loopt vanaf het Helleneind langs de westrand van De Biezen.

3.2.2 Ruimtelijke structuur van het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Bladel. Het maakt onderdeel uit van de woonuitbreiding De Biezen, die het afgelopen decennium gerealiseerd is.

De Biezen wordt ontsloten door de Gozelinusbocht en het Helleneind. Deze straten vormen de belangrijkste ruimtelijke structuren in en om het woongebied. Centraal in het woongebied loopt van noord naar zuid een aaneenschakeling van groene ruimten. In het noorden, direct aangrenzend aan het plangebied, is ook open water aanwezig.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie in gebruik als tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders (plandeel aan de Gozelinusbocht) en als trapveldje (plandeel aan het Helleneind).



Foto's van het plangebied (maps.google.2012)

3.2.3 Functionele structuur

Het plangebied maakt deel uit van de woonuitbreiding De Biezen. In en rond het plangebied zijn alleen woningen aanwezig.

3.3 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

De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Het plangebied is in gebruik voor de huisvesting van seizoensarbeiders (plandeel aan de Gozelinusbocht) en als trapveldje (plandeel aan het Helleneind). Het betreft verhard terrein en gazon dat regelmatig onderhouden wordt. De huisvesting voor seizoensarbeiders bestaat uit tijdelijke units.

- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.
- Voor overig strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het betreft hier een marginale wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Kom Bladel 2010. De bebouwingcontouren zijn nagenoeg gelijk aan de contouren van het geldende bestemmingsplan. De bebouwing van het gebied zal als gevolg van de herziening iets compacter zijn en biedt meer mogelijkheden voor de bouw van sociale huur -en koopwoningen. De gronden zijn in het recente verleden reeds geroerd, door de bouw van tijdelijke woningen, de aanleg van een sportveldje en de werkzaamheden in het kader van het woonrijpmaken van de gronden binnen dit gebied. Om deze reden is afgezien van het plegen van nadere onderzoeken op het gebied van archeologie.

4 Milieugegevens en onderzoek

4.1 Bodemgesteldheid

Het bodemonderzoek voor dit gebied dateert uit 2002. Aan de Milieudienst van het SRE is opdracht verstrekt om dit bodemonderzoek te actualiseren. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Voordat de gronden worden verkocht zullen de resultaten van het te actualiseren bodemonderzoek beschikbaar zijn. De verwachting is dat er zich geen belemmeringen voordoen.

4.2 Relatie met de Wet geluidhinder

Voor het plangebied is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. december 2011. Deze rapportage is als bijlage opgenomen.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van circa 33 grondgebonden woningen op de locatie ten zuiden van de Gozelinusbocht en ten westen van de Helleneind te Bladel.

De te projecteren woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Helleneind, Gozelinusbocht, Hulselseweg, P.G. Ballingslaan en Franse Hoef. De onderzoekszone van de wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied enkele 30 km wegen gelegen. Het gaat daarbij om de Pimpernel en Kamille.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen de te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen zijn opgenomen in een, niet gezoneerde, 30 km-zone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder of hebben een zone die niet tot aan de te projecteren geluidgevoelige bebouwing reikt. De genoemde 30 km wegen zijn, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, in het akoestisch onderzoek beschouwd.

In de situatie zonder maatregelen wordt op de gevels van de eerstelijnsbebouwing de voorkeursgrenswaarde overschreden. Derhalve is het overwegen van maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied uitgangspunt geweest voor het akoestisch onderzoek. Uit de afweging van de maatregelen is geconcludeerd dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn.

Voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing is door het college van burgemeester en wethouders vanwege de Gozelinusbocht en Helleneind voor 16 woningen een hogere waarde (tot maximaal 56 dB) vastgesteld. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De overige geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Alle in het plan te projecteren woningen beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Tevens wordt getracht om ten minste één geluidgevoelige ruimte aan de geluidluwe gevel te situeren. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing dient te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Dit moet, daar waar de geluidbelasting meer dan 53 dB is (excl. Art. 110g Wgh), met een berekening worden aangetoond.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is, aan de hand van een cumulatieberekening (zonder aftrek artikel 110g Wgh), een waarde toegekend aan de geluidbelaste gevels van de woningen om te kunnen beoordelen of er, qua geluidsniveau, sprake is van een goed woon- en leefklimaat

Hieruit blijkt dat de geveldelen van de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen een tamelijk slecht akoestisch klimaat hebben. De andere geveldelen en overige woningen hebben een goed tot matig akoestisch klimaat.

De woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Er wordt getracht om de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde te situeren en er dient voldaan te worden aan de binnenwaarde zoals in het Bouwbesluit is opgenomen.

Derhalve is er sprake van een acceptabele akoestische situatie en dus van een goed woon- en leefklimaat.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

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' 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 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van ruim 30 woningen. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhal-

ve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Hinderlijke bedrijvigheid

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

4.5 Waterhuishoudkundige aspecten

De Watertoets is het procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte geven. De Watertoets is wettelijk verplicht sinds november 2003. De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie.

4.5.1 Beleid en regelgeving

Het waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 'Krachtig Water' 2010 - 2015 vastgesteld, in dezelfde periode als het Nationale Waterplan 2010 - 2015 en het bovengenoemde Provinciale Waterplan 2010 - 2015. Het plan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap, en maakt een indeling in zes thema's: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water.

- Droge voeten
Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden gecreëerd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, passen we geen overstromingsnorm toe.
- Voldoende water
Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast. Er worden maatregelen genomen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden.
- Natuurlijk water
Voor het thema 'natuurlijk water' wordt bij de inrichting en het beheer van de watergangen ingezet op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaan wordt verder ingezet op beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières van vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk per gebied uitgevoerd, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.
- Schoon water
Voor Schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgevoerd.

Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder worden een deel van de rioolwaterzuiveringen verder verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen worden genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.

- Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt gesaneerd, beheerd of geaccepteerd.

- Mooi water

Voor mooi water vergroten wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen in ons gebied tot stand. Zij richten zich op alle waterdoelen in het beheergebied.

Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en de verordening Keur waterschap De Dommel (datum intrede 22 december 2009), die van belang is voor eventuele ontwikkelingen. In de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (juli 2006) heeft Waterschap De Dommel in samenwerking met Waterschap Aa en Maas een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben. Zo mogen bijvoorbeeld geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar 5 toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. De definitie van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' is vertaald in een aantal toetsbare criteria:

- 1 Er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het plangebied;
- 2 Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- 3 Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
- 4 De omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
- 5 Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).

Het beleid van de gemeente Bladel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Bladel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering

mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Krachtig water" en het Waterplan Bladel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.5.2 Huidige situatie

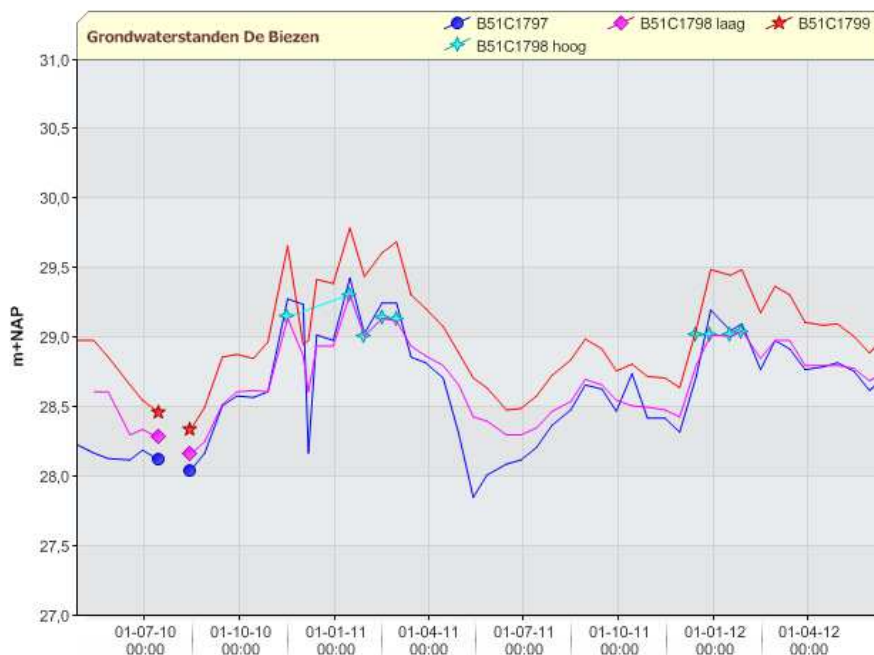
Bodem

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 29,8 m+NAP. Het maaiveld loopt af richting het noorden. De bodem bestaat uit hoge enkeerdgronden waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit lemig fijn zand.

Ter plaatse van peilbuis B51C1797 aan de Gozelinusbocht 62 uit het gemeentelijk grondwatermeetnet is een doorlatendheidsmeting uitgevoerd. De doorlatendheid van de onverzadigde zone is gemeten op 0,5 m/dag.

Grondwater

Uit de online viewer van waterschap de Dommel blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op de locatie circa 40 tot 80 cm beneden maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen 120 en 180 cm beneden maaiveld. De gemeente meet sinds juli 2010 de grondwaterstand in de omgeving van de planlocatie. De resultaten van de monitoring en de ligging van de peilbuizen zijn weergegeven in navolgende afbeeldingen.

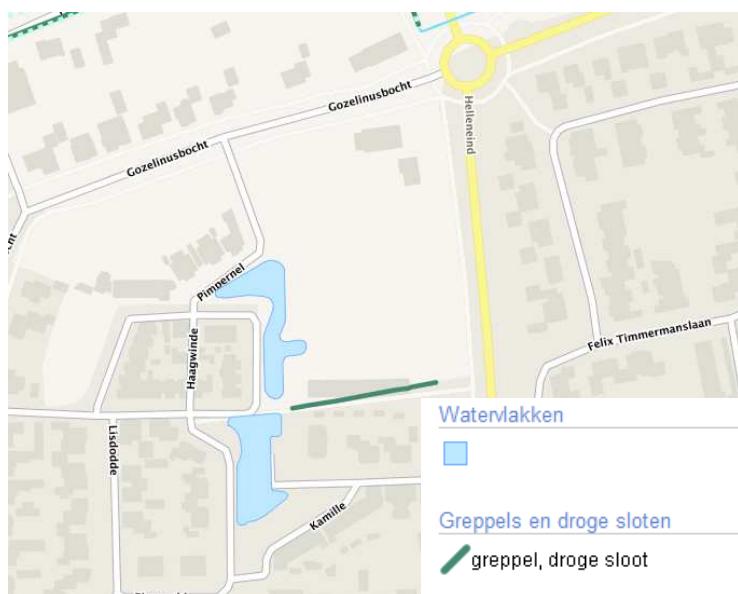




De grondwaterstromingsrichting is noordelijk. In de periode juli 2010 tot april 2012 zijn nabij de planlocatie grondwaterstanden tussen 27,85 en 29,43 m+NAP (0,5 à 2,1 m-mv) waargenomen. Op basis van de meetgegevens wordt de GHG ingeschat op circa 29,2 m+NAP.

Oppervlaktewater

Aan de westzijde van het plangebied is een bestaande vijver gelegen, aan de zuidzijde een droogvallende greppel. De ligging is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afval- en hemelwater

In de omgeving van het plangebied ligt een gescheiden stelsel. Het bestaande hwa-stelsel ledigt op de aanwezige vijvers.

Ruimtelijke claims

Het plangebied ligt niet in een van de volgende ruimtelijke zones:

- Boringsvrijzone
- Grondwaterschermingsgebied
- Keurgedied of attentiegedied
- (beschermingszone) natte natuurparel

4.5.3 Toekomstige situatie

Afvalwater

In het plangebied komen uitsluitend afvalwaterstromen vrij vanuit woningen. Voor de berekening van de afvalwatervolumes zijn de kengetallen uit onderstaande tabel gehanteerd.

Type	Kengetal	Eenheid
Woningen	12	l/inw/h
Woningen	2,3	inw/woning

Vanwege de ontwikkeling wordt circa 1,2 m³/h afvalwater geproduceerd. Deze hoeveelheid kan afgevoerd worden door het omliggende vuilwaterriool.

Bouw- en wegpeilen

Voor wegen, bebouwing, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gelden verschillende ontwateringseisen. Deze uitgangspunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Het bouwpeil ligt 0,20 à 0,35 m hoger dan het wegpeil, om te allen tijde te garanderen dat de woning droog blijft bij zeer hevige neerslag, waarbij de straat tijdelijk blank kan komen te staan. Voor het plangebied wordt daarom een minimaal wegpeil van NAP +29,9 m geadviseerd.

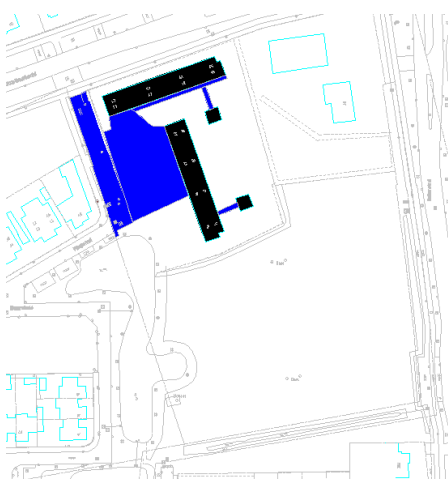
Functie	Minimaal benodigde ontwatering (t.o.v. GHG)
Woningen	0.7 m
Groenvoorzieningen	0.5 m
Secundaire wegen en woonstraten	0.7 m
Sportvelden	0.5 m

Hemelwater

Op de locatie wordt een gescheiden stelsel gerealiseerd. Het hemelwater wordt binnen de plangrenzen geretendeerd. Om een indicatie te geven van de benodigde retentie is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op

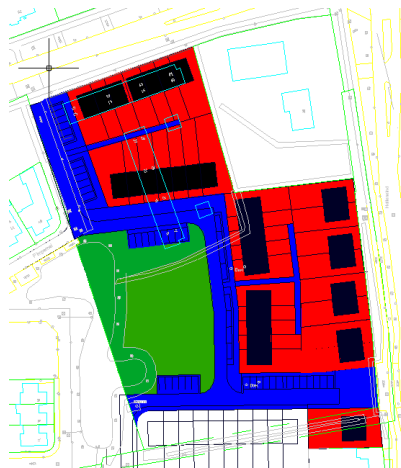
te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar + 10% voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op binnen het plangebied of bij derden.

In navolgende afbeelding en tabel is de huidige verharding en de toekomstige verharding weergegeven. Voor de toename van verharding in het uitgeefbaar gebied is het uitgangspunt gehanteerd dat per woning 15 m² aan inrit wordt gerealiseerd.



Huidige situatie

blauw- terreinverhardingen
(openbaar en op uitgeefbaar terrein)
Zwart - bebouwing



Toekomstige situatie

blauw – terreinverhardingen (openbaar)
Groen – water en groen
Rood – uitgeefbaar terrein
Zwart - woningen

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²) *	Toekomstige situatie (m ²) *
uitgeefbaar gebied		
-terrein verhardingen	850	495
- Dakoppervlakte bebouwing		1.735
- onverhard	775	3.455
Terreinverharding	361	3.239
Openbaar gebied		
Onverhard terrein	9.689	2.751
Totaal	11.675	11.675

De ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 3.483 m² tot gevolg hebben. De online HNO-tool is op basis van bovenstaande oppervlaktes ingevuld. Hieruit blijkt dat 164 m³ retentie noodzakelijk is bij een neerslaggebeurtenis van T=10+10%. In de bijlage bij deze toelichting is de berekening met de HNO-tool toegevoegd.

In het Waterplan Bladel zijn de mogelijkheden om af te koppelen in het stedelijk gebied van Bladel onderzocht. Hierbij is aangegeven dat, indien er voldoende openbare groenvoorzieningen in de buurt aanwezig zijn waar het verzamelde water geïnfiltreerd kan worden, wordt gekozen voor de zogenaamde 'bovengrondse infiltratie'. Dit heeft vanwege de zichtbaarheid van het water in de stad de voorkeur van de gemeente boven ondergronds infiltratie die in technische zin in principe altijd kan worden toegepast. Op de waterkansenkaart van de gemeente Bladel is de gehele woonwijk 'De Biezen' aangeduid als kansrijk om hemelwater (vertraagd) af te voeren naar het aanwezige oppervlaktewater. Omdat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op circa 70 à 80 cm min maaiveld ligt zijn de mogelijkheden voor ondergrondse voorzieningen zoals infiltratieleiding en kratten of krukjes beperkt. De doorlatendheid is gemeten op 0,5 m/dag en is relatief laag. Eventueel kan grondverbetering toegepast worden.

Voorgesteld wordt de retentie bovengronds te realiseren in de voor groen gereserveerde ruimte. Indicatief is met behulp van de HNO-tool zoals opgenomen in de bijlage bij deze toelichting het ruimtebeslag van een bovengrondse infiltratie/retentievoorziening bepaald. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste dimensies weergegeven. Een definitief ontwerp dient in een waterhuishoudkundig plan nader uitgewerkt te worden en is o.a. afhankelijk van de inrichting van het groen en de definitieve bouw- en wegpeilen.

Parameter	
Lengte	25 m
Breedte	18 m
Diepte	0,4 m
GHG	29,2 m+NAP
Maaiveld/insteek	29,8 m+NAP
Infiltratiesnelheid	0,5 m/dag
Talud	1:3
Retentie T=10+10%	164 m ³
Extra retentie T=100	56 m ³
Landelijke afvoer	0.78 l/s/ha

De retentievoorziening heeft een ruimtebeslag van circa 450 m². Het openbaar groen in het zuidwesten van het plangebied is meer dan 1.000 m² groot. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte aanwezig is om de voorziening ruimtelijk in te passen.

Wateroverlast door afstromend hemelwater richting woningen na een T=100 neerslaggebeurtenis wordt voorkomen door het bouwpeil minimaal 20 à 30 cm hoger aan te leggen dan het wegpeil. 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.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te

creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 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.



Stedenbouwkundig ontwerp (oktober 2013)

5 Planbeschrijving

5.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied sluit aan bij de structuur van de woonwijk De Biezen. De Biezen wordt ontsloten door de Gozelinusbocht en het Helleneind. Deze straten vormen de belangrijkste ruimtelijke structuren in en om het woongebied. Centraal in het woongebied loopt van noord naar zuid een aaneenschakeling van groene ruimten. In het noorden, direct aangrenzend aan het plangebied, is ook open water aanwezig.

De woonbebouwing in De Biezen Noord oriënteert zich op deze ontsluitings- en groenstructuren. Vanuit de behoefte (zie par. 2.2) is gekoerst op een programma met betaalbare grondgebonden woningen.

- Aan de centrale groen- en waterstructuur in De Biezen zijn aaneengebouwde woningen gesitueerd. Deze bebouwingstypologie past goed aan de dorpszijde van deze nieuwe woonwijk. Aan deze zijde van het plangebied zijn ook mogelijkheden om te voorzien in het parkeren wat bij een intensief woonprogramma hoort.
- Aan de Gozelinusbocht en het Helleneind zijn woningen gesitueerd, die qua typologie aansluiten op de overwegende bebouwingstypologie langs deze wegen: halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Een andere reden om hier geen intensief woonprogramma te situeren is, dat de mogelijkheden voor parkeren in het aangrenzende openbare gebied beperkt zijn of minder wenselijk (groen profiel).

In voorliggend bestemmingsplan hebben de woonpercelen de bestemming 'Wonen-1' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast wonen aan huis verbonden beroepen (via omgevingsvergunning voor het afwijken) toegestaan en bij het wonen behorende voorzieningen zoals tuinen en opritten.

De woningen dienen te worden gebouwd binnen de aangegeven bouwstrook. De voorgevelrooilijn van de woningen dient in of maximaal 3 meter achter de voorste begrenzing van de bouwstrook te worden opgericht. Bijgebouwen mogen ook buiten de bouwstrook worden gebouwd met dien verstande dat deze minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woningen zijn gesitueerd. Het oppervlak en de hoogte van de woningen en bijgebouwen is vastgelegd binnen de op de verbeelding aangegeven aanduidingen voor de hoogte en in de regels. Er is daarbij nog een flexibiliteit ingebouwd ten aanzien van de toegestane bebouwingstypologie. Binnen de aangegeven bouwstroken is het mogelijk bij uitvoering van het plan nog een keuze te maken in welke typologie er uiteindelijk gebouwd wordt. Per bouwstrook is een maximum aantal woningen vastgesteld.

5.2 Groen en waterstructuur

In het stedenbouwkundig ontwerp voor de Biezen Noord is voorzien in een vergroting van de groenplek rond het water dat aan de westzijde van het plangebied grenst. Op deze manier wordt voorzien in een speelmogelijkheid, mede ter compensatie van het trapveld aan het Helleneind dat bebouwd wordt.

5.3 Wegenstructuur en parkeren

De ontsluiting van het plangebied geschiedt middels de bestaande straten Helleneind, Gozelinusbocht, Pimpernel en Kamille. De verbinding tussen de Pimpernel en de Kamille zal naar het oosten worden verlegd, zodat de groenplek aan de westzijde van het plangebied vergroot kan worden.

Voor het parkeren is uitgegaan van de gemiddelde parkeernormen, zoals opgenomen in het handboek ASVV. Aan de Gozelinusbocht en het Helleneind kan het belangrijkste deel van het parkeren plaatsvinden op eigen terrein. Bij de overige (aaneengebouwde) woningen in het plangebied zijn de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein beperkt (alleen bij eindwoningen). Het parkeren is hier zoveel mogelijk buiten de openbare groenplek gesitueerd.

6 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.

6.1 Financieel

Het plangebied is geheel in gemeentelijk eigendom. Het plan kent een sluitende exploitatie.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Resultaten vooroverleg:

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'De Biezen Noord' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Resultaten vooroverleg:

De volgende reacties zijn ingekomen:

1. Waterschap De Dommel, Boxtel d.d. 8 mei 2012, ingekomen 15 mei 2012
2. Provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch d.d. 10 mei 2012, ingekomen 14 mei 2012.

Onderstaand wordt inhoudelijk op de ingekomen reacties ingegaan.

Ad 1 Waterschap

Het Waterschap kan met het plan instemmen, maar heeft nog de volgende opmerkingen:

- A. In paragraaf 5.4.1 Beleid en regelgeving is de essentie van het waterbeleid goed verwoord. Graag ziet het waterschap een verwijzing opgenomen naar het beleidsdocument 'Ontwikkelen met duurzaam watertoogmerk' uit 2006.
- B. In paragraaf 5.4.2 is een tabel opgenomen met de verdeling naar type oppervlak in de huidige en toekomstige situatie. Recentelijk zijn alle werkzaamheden in het plangebied uitgevoerd, zoals de aanleg van terreinverharding (wegen). Wordt de terreinverharding in de tabel als huidige situatie beschouwd? Verzocht wordt om uit te gaan van de situatie daarvoor.

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat ter compensatie van de toename van verhard oppervlak 137 m³ waterberging nodig is in een T=10+10% situatie. Vervolgens wordt aangegeven dat een bestaande waterpartij als waterberging wordt ingezet en dus geen extra waterberging wordt gerealiseerd. Water-

neutraal ontwikkelen houdt in dat extra waterberging wordt gerealiseerd. Het waterschap kan daarom niet akkoord gaan met de inzet van een bestaande waterpartij als berging.

- C. Aangezien de berging moet worden aangelegd boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is het gewenst om grondwatergegevens van het plangebied op te nemen in de waterparagraaf. Deze gegevens kunnen tevens worden gebruikt om de drooglegging van de verschillende voorzieningen te kunnen bepalen.
- D. Verzocht wordt om in de waterparagraaf aan te geven hoe schade in een T=100+10% situatie wordt voorkomen.
- E. Verzocht wordt om de bijlage met de HNO-toolberekening bij te voegen.
- F. Verzocht wordt om de begrenzing van het oppervlaktewater binnen de bestemming Groen aan te duiden op de verbeelding.

Deze opmerkingen zijn als volgt verwerkt:

- Ad A In de aangepaste waterparagraaf wordt ingegaan op de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' uit 2006.
- Ad B In de aangepaste waterparagraaf is berekend dat vanwege de ontwikkeling kan worden volstaan met een retentievoorziening met een ruimtebeslag van circa 450 m². Het openbaar groen in het zuidwesten van het plangebied is meer dan 1.000 m² groot. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte aanwezig is om de voorziening ruimtelijk in te passen.
- Ad C De grondwatergegevens zijn opgenomen in de aangepaste waterparagraaf
- Ad D Wateroverlast door afstromend hemelwater richting woningen na een T=100 neerslaggebeurtenis wordt voorkomen door het bouwpeil minimaal 20 à 30 cm hoger aan te leggen dan het wegpeil. 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.
- Ad E De HNO-toolberekening is bij deze toelichting gevoegd.
- Ad F Zoals aangegeven in de waterparagraaf, dient een definitief ontwerp in een waterhuishoudkundig plan nader uitgewerkt te worden. Dit is o.a. afhankelijk van de inrichting van het groen en de definitieve bouw- en wegpeilen. Een nadere aanduiding op de verbeelding is daarom (nog) niet te geven. In de regels is onder de doeleindenomschrijving van de bestemming groen opgenomen dat deze ook bestemd is voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen.

Ad 2 Provincie

De provincie heeft het plan getoetst aan de Verordening Ruimte Noord Brabant 2011 en heeft geen opmerkingen op het plan.

6.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Biezen Noord, Bladel' heeft van 25 september 2012 tot en met 5 november ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend, ondertekend door 6 personen. Bij de ingediende zienswijze is een lijst van 58 handtekeningen gevoegd.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan:

- op de verbeelding wordt in het – qua omvang gelijkblijvende – bouwblok aan de Gozelinusbocht het maximum aantal toegestane woningen teruggebracht naar 5 stuks;
- op de verbeelding wordt het bouwblok direct gelegen aan het Helleneind het maximum aantal toegestane woningen opgehoogd van 8 naar 11 stuks;

Verder wordt de toezegging gedaan dat:

- de bij de entree Gozelinusbocht/Pimpernel aanwezige groenstrook in stand wordt gehouden tot het moment dat, gelet op een toegenomen parkeerdruk, de aanleg van extra parkeervoorzieningen onontkoombaar is geworden;
- bij de inrichting van de waterpartij in relatie met de speelweide terdege rekening wordt gehouden met de veiligheidsaspecten.

Het bestemmingsplan is op 30 oktober 2013 gewijzigd vastgesteld door de raad van gemeente Bladel.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op de nieuwbouwlocatie De Biezen Noord in Bladel.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, waarbij voor alle komplannen van de gemeente Bladel de regels voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een grotendeels gedetailleerd plan. De rechtszekerheid van de burger wordt hiermee gewaarborgd.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van woningen en het bijbehorende openbaar gebied en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verder is een regeling op genomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verder is een regeling opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen – 1.

De tot 'Wonen-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Onder voorwaarden zijn bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten uitgeoefend door één bewoner in de woning toegelaten, via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A'. Naast wonen zijn ook tuinen, erven en verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte en het maximaal aantal woningen aangegeven. Verder is in de bestemmingsregels een bouwregeling opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8 Bronnen

8.1 Boeken/Notities

- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte*.
- Gemeente Bladel/Croonen Adviseurs (2004). *StructuurvisiePlus gemeente Bladel*.
- Gemeente Bladel/Croonen Adviseurs (2008). *StructuurvisiePlus, deel A Ruimtelijk Casco*.
- Gemeente Bladel (2009). *Woonvisie gemeente Bladel*
- Gemeente Bladel (2009). *Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030*
- Gemeente Bladel (2005). *Bestemmingsplan Bladel 2010*
- Topografische Dienst (2004). *Topografische Atlas Noord-Brabant*

8.2 Websites

- Maps.google.com (2009).