

Bestemmingsplan

Kloostertuin (achter Beatrixlaan 23), Bladel

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Kloostertuin (achter Beatrixlaan 23), Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Datum:

Februari 2023

Projectgegevens:

TOE03-GWA008-01A

REG03- GWA008-01A

TEK03- GWA008-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1728.BPB1039Kloostertn-VAST

Vastgesteld:

2 februari 2023



Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@orbitom.nl

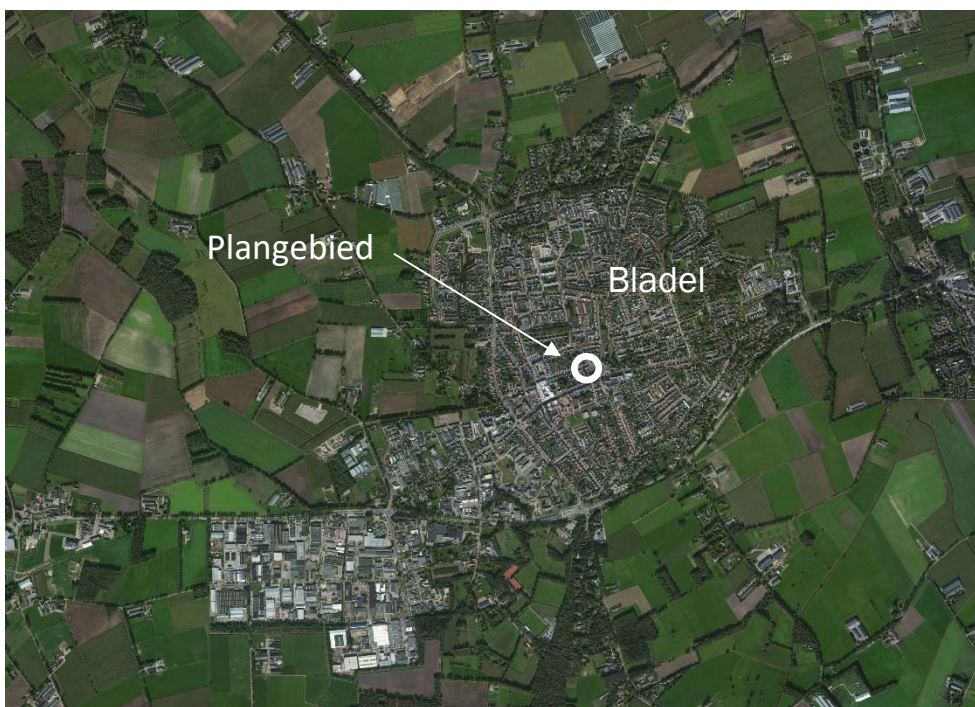
Toelichting

Inhoud

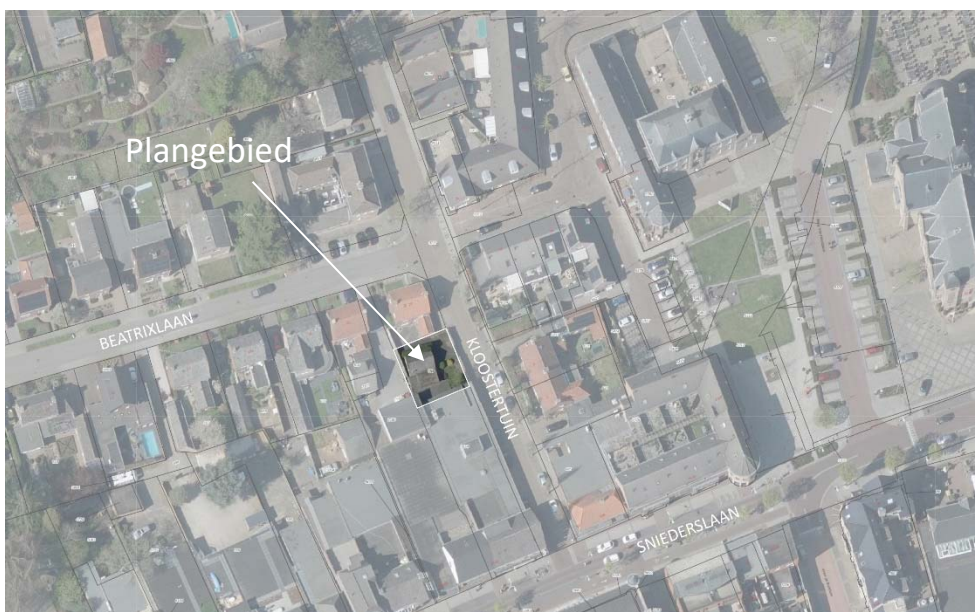
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	3
3	Planbeschrijving	5
3.1	Ruimtelijk	5
3.2	Functioneel	6
4	Beleidskader	9
4.1	Nationaal beleid	9
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.4	Conclusie	16
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
5.1	Bodem	17
5.2	Archeologie	18
5.3	Water	19
5.4	Wegverkeerslawaaï	25
5.5	Luchtkwaliteit	25
5.6	Externe veiligheid	27
5.7	Flora en fauna	28
5.8	Stikstofdepositie	29
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	30
5.10	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5.11	Kabels en leidingen	34
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7	De bestemmingen	37
7.1	Het juridische plan	37
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	37

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Beatrixlaan 23 Bladel, Lankelma Geo-, milieu- en funderingstechniek, 23 mei 2022.
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai Beatrixlaan achter 23, Bladel. De Roever Omgevingsadvies, 15 april 2022.
3. Voortoets Stikstofdepositie Beatrixlaan 23 Bladel, Van Empel Milieuadvies, 1 februari 2022.
4. Brief omgevingsdialoog, info buurt bouwplan Kloostertuin Bladel, P. Vosters, 27 juli 2022.
5. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel, 25 juli 2022.



Overzichtskaarten ligging plangebied (Bron: Google Maps 2022 en kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het achterperceel van de bestaande woning aan de Beatrixlaan 23 te Bladel is het initiatief genomen om te komen tot de bouw van een levensloopbestendige woning, die gesitueerd wordt aan de Kloostertuin.

De gemeente Bladel heeft zich in haar brief van 5 november 2021 ambtelijk positief uitgesproken over het initiatief en wil hieraan medewerking verlenen onder de voorwaarden dat:

- de woning energieneutraal wordt;
- de woning beschikt over het certificaat Basispakket Woonkeur;
- er een omgevingsdialoog plaatsvindt;
- er een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorzien in voorliggende bestemmingsplanherziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het zuidelijk deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nummer 653.

Aan de oostzijde grenst het perceel aan de weg Kloostertuin aan de noordzijde aan de Beatrixlaan 23, aan de zuidzijde aan het perceel van een winkelpand en aan de westzijde aan de achterontsluiting van winkelpanden aan de Sniederslaan.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 195 m² (bron: www.kadastralekaart.com).

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2019'. Dit bestemmingsplan is op 9 april 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Waar binnen de enkelbestemming 'Wonen' bebouwing is toegelaten (niet in het plangebied) geldt een maximale bouwhoogte van 8,75 m en een maximum goothoogte van 5,5 m. Het bouwvlak is aangeduid met de specifieke bouwaanduiding 'open', waarmee wordt aangegeven dat in een open bebouwingstypologie moet worden gebouwd (overwegend vrijstaande hoofdgebouwen).

Ter plaatse van het initiatief is geen bouwvlak aanwezig, waardoor nieuwbouw van een woning in het plangebied niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Om deze redenen is voorliggende bestemmingsplanherziening opgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2019' met begrenzing plangebied rood omlijnd

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bevindt zich in de schil van het dorpscentrum van Bladel, direct tegen de percelen aan de Sniederslaan. Het grenst aan de achterzijde van de HEMA.

De Sniederslaan is de oude hoofdweg, waarlangs Bladel in eerste instantie, vanuit de Markt, tot ontwikkeling is gekomen.

Het plangebied maakt deel uit van een van de eerste planmatige dorpsuitbreidingen van Bladel, die in de tweede helft van de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd is.

De woningen in de omgeving zijn over het algemeen opgetrokken in twee lagen met kap. In de nabijheid ligt het voormalige Klooster van de zusters Franciscanessen van Veghel, dat in 1868 gebouwd is. Dit klooster ligt aan het Burgemeester van Houdtplein, een relatief jong plein in Bladel dat tot in het begin van dit millennium bebouwd is geweest met bebouwing aan de Sniederslaan. Tussen het klooster en het plangebied liggen seniorenwoningen in 1 bouwlaag met kap.

2.2 Functionele structuur

Het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt, maakt deel uit van een woongebied in de schil van het dorpscentrum van Bladel. In de directe nabijheid bevindt zich de Sniederslaan, de hoofdstraat van Bladel en ook de belangrijkste winkelstraat.



Kruising Beatrixlaan – Kloostertuin met in het midden van de foto Beatrixlaan 23, waar op het achterperceel de nieuwe woning is gesitueerd, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld



Het plangebied



De straat Kloostertuin met rechts het plangebied, links bestaande woningen tegenover het plangebied en recht vooruit de Sniederslaan en de achterkanten van de winkelbebouwing aan de Sniederslaan

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

De bestaande woning aan de aan de Beatrixlaan 23 is een woning die niet goed in de markt ligt, doordat deze woning centraal in het dorp ligt met een relatief grote tuin, die direct grenst aan de achterkanten van de commerciële bebouwing van de Sniederslaan.

Daarom is door de eigenaar het initiatief genomen om in de achtertuin, grenzend aan de commerciële bebouwing, een levensloopbestendige woning te ontwikkelen. Op deze manier wordt de tuin van de bestaande woning verkleind en komt er woonruimte in een gewenste sector (levensloopbestendige woningen) in het centrum van Bladel. Daarnaast verbetert het straatbeeld aan de Kloostertuin door de nieuwe voorgevel in het zuidelijk deel van de straat, waar zich weinig woningen op oriënteren. Dit deel van de straat bestaat voor een belangrijk deel uit blinde gevels en muren. Met de nieuwe woning verbetert het uitzicht voor de woningen aan de overzijde van de straat en wordt de anonimiteit van de Kloostertuin verminderd.

De nieuwe woning betreft een anderhalf-laags volume met kap. De situering op het kavel is zo gekozen dat er naast de woning voldoende tuin overblijft. Deze tuin is bijna 4 m diep en grenst aan de tuin van het bestaande woonhuis. Ook aan de achterzijde van de woning is ruim 2m tuin, waardoor de woning aan drie kanten vrij op het perceel komt te staan.

Het woonhuis heeft een zadeldak dat haaks op de weg staat. De slaapkamer en badkamer zijn gesitueerd in een platte aanbouw die aansluit op de bestaande plat afgedekte bebouwing van de Hema.



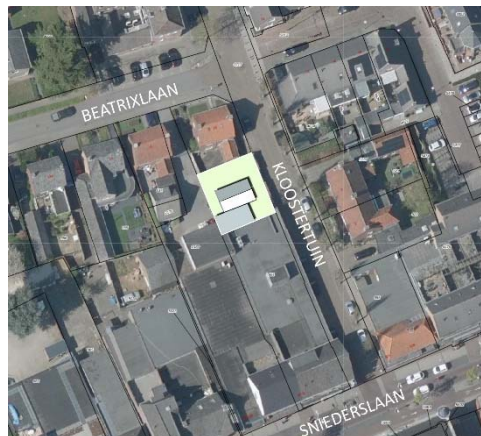
Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Straatbeeld

3.2 Functioneel

Algemeen

De bebouwing in het plangebied is bestemd voor 1 levensloopbestendige woning.

Ontsluiting

Het plangebied is gesitueerd aan de Kloosterstraat. Het betreft een eenrichtingsstraat, die vanaf de Sniederslaan bereikbaar is voor auto's. De Kloostertuin is een rustige woonstraat. Vanwege de nieuwe woning zal er een (theoretische) verkeerstoename zijn van 6 à 7 autobewegingen per etmaal (bron: CROW, brochure 317: Parkeren en verkeersgeneratie).

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Bladel gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in de brochure 'Toekomstbestendig parkeren. Van par-

keerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Bladel wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het initiatief ligt in een zone die op basis van de CROW-brochure wordt aangemerkt als 'centrum'.

De woning zal als huurwoning worden aangeboden. De geldende gemiddelde parkeernorm is volgens bovengenoemde CROW-brochure 1,5 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning. Op eigen terrein is een dubbele oprit zonder garage aanwezig. Deze parkeervoorziening heeft een berekeningsgetal van 1,7. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernorm.

Op dit moment is er een enkele en dubbele poort in de bestaande erfscheiding aanwezig. Hierdoor is de parkeerstrook langs de straat nu geschikt voor één parkeerplaats. Deze parkeerplaats valt samen met de laad- en losstrook van de Hema. Deze strook wordt niet als zodanig gebruikt; de vrachtwagens staan in de praktijk gewoon op de rijweg. Door de ontwikkeling komt er één inrit aan de zuidzijde van het perceel te liggen. Hierdoor blijft de strook beschikbaar voor het openbaar parkeren.

4 Beleidskader

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

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat in 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraagge-richte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 1 nieuwe levensloopbestendige woning. Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Gelet op bovenstaande uitspraken kan onderhavige ontwikkeling niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 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.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in 2023 vastgesteld.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), 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 Interim Omgevingsverordening. In de verordening

zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Conclusie

Het voornemen tot de bouw van een levensloopbestendige woning is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Bladel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost-Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Bladel behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Bladel 425 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 765 woningen tot 2030. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 1 woning mogelijk. De toevoeging van deze woning past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de hierboven genoemde beleidsdocumenten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 is de 'Omgevingsvisie 1.1' vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel, als tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de inwerking-treding van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie 1.1 plan is een eerste stap naar een vol-waardige omgevingsvisie die een meer eenduidig beleid weergeeft voor de fysieke leefom-geving. De Omgevingsvisie 1.1 De Omgevingsvisie herzielt voor het buitengebied op onder-delen het beleid dat is vastgesteld in de Plattelandsnota 2013 en bevat derhalve geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief dat in stedelijk gebied gesitueerd is.

Conclusie

De Omgevingsvisie 1.1 richt zich op het buitengebied en bevat geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief dat in stedelijk gebied gesitueerd is.

4.3.2 Woonbeleid

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Bladel is dit op 21 maart 2019 gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeenten die tot dan het geldend beleidskader vormden.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (geactualiseerd in 2020) een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden bevond, is al lang geen sprake meer. Woning-prijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel posi-tieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koop-woning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woning-aanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieu-wende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toege-voegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) lang-zaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, wer-ken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempenge-meenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst (klimaatbeleid)
5. Werken én wonen.

Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. Als gemeente wil Bladel hier continu op inspelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de Interim Omgevingsvisie Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie. De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016, actualisatie 2018 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

Ambities

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de blauwe contouren van de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete)

behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.

3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.
4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktematen verbonden.
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.
6. De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat (groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en mag er bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien

Woningbouwprogramma 2020-2030

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en ten minste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant betreffen de actualisering 2020. Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2020 geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 765 woningen tot 2030.

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

- a. 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.

- b. In de kleine kernen (waaronder Netersel) wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De woningen moeten energieneutraal zijn en hebben bij voorkeur geen gasmeter.
- c. Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.
- d. 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

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

De woningbouw, die in dit bestemmingsplan wordt verantwoord, betreft woningbouw voor een maatschappelijke voorziening. Deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

Conclusie

Binnen de mogelijkheden die het perceel biedt, voldoet het in het onderhavig plan opgenomen woningbouwprogramma aan de door de gemeente vastgestelde Woonvisie en aan de Kempische Visie op Wonen:

- Het betreft een levensloopbestendige huurwoning.
- De woning wordt gasloos uitgevoerd.
- De woningen voldoet aan het Basispakket Woonkeur.
- De woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.4 Conclusie

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

Het initiatief betekent een belangrijke verbetering voor het zuidelijk deel van de Kloostertuin, die in de huidige situatie een tamelijk anonieme straat is met veel blinde gevels en muren. De nieuwe woning oriënteert zich op de straat, de bestaande muur verdwijnt. Hierdoor komen er 'ogen op straat' wat bijdraagt aan het gevoel van sociale veiligheid.

Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar door herontwikkeling kwaliteit wordt toegevoegd. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat in het plangebied geen bouwvlak voor hoofdbebouwing aanwezig is. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in mei 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,6 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond van boring B02 is in de bodemlaag van 0,3 – 1,0 m-mv een zwakke bijmenging met sintels aangetroffen. In de overige uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met zink aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In de grondmengmonsters MM2 (ondergrond) en MM3 (grond, zwakke bijmenging met sintels) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts een licht verhoogd gehalte in de grond, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie.

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

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' heeft het plangebied goeddeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en voor een klein deel, aan de noordoostzijde van het plangebied, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Voor 'Waarde – Archeologie 2' is er een onderzoeksplicht is, wanneer de oppervlakte van bodemingrepen in het plangebied meer dan 100 m² beslaat en het ingrepen betreft die dieper dan 30 cm –maaiveld zijn.

Het woonhuis met aanbouw heeft een oppervlakte van 87,5 m². Overige mogelijke ingrepen in de bodem betreffen infiltratievoorzieningen: ca. 5 m² en huisaansluitingen: ca. 3 m².

De tuinruimte is zeer beperkt, dus diepwortelende beplantingen zoals bomen of struiken zullen niet echt aan de orde zijn. Zekerheidshalve is van 2 m² uitgegaan.

De kleine berging zal worden voorzien van een plaatfundering die op minder dan 30 cm –mv aangebracht wordt.

De nieuwe ingrepen zullen derhalve voor minder dan 100 m² roering van de bodem zorgen. Archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde. Wel zijn de dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Bladel.

5.3.3 Beleid Waterschap

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

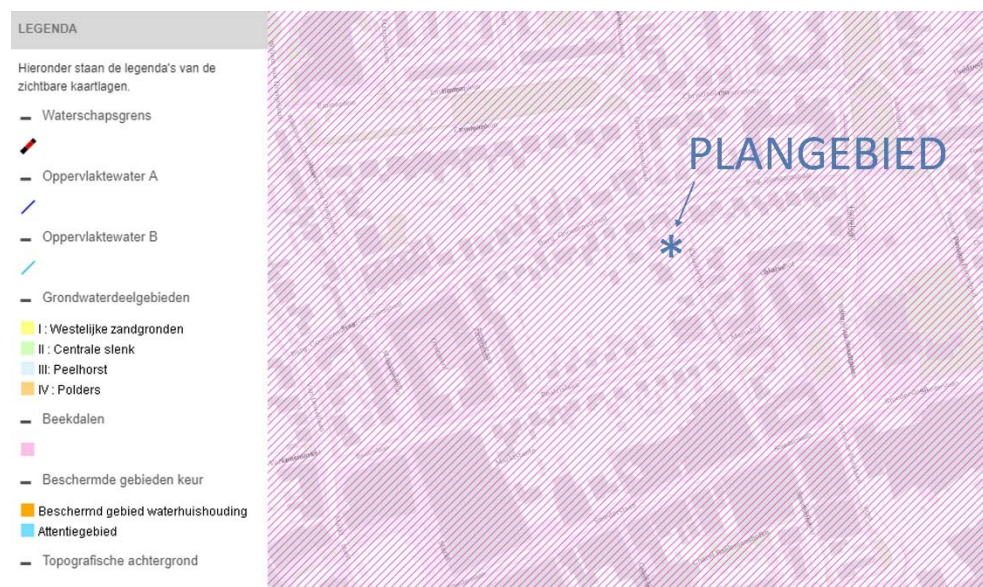
1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving.

Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

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

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er door de nieuwe ontwikkeling geen problemen elders worden veroorzaakt.
 - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Beleid gemeente Bladel

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet Milieubeheer) verplicht om een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) vast te laten stellen. Het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2021-2025' is vastgesteld op 17 december 2020. Het is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.

In het GRP zijn vier beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

Het klimaat is aan het veranderen. Dat leidt o.a. tot zwaardere buien, een toename van warme dagen en langdurig droge perioden en een verandering van de biodiversiteit. Deze verandering stelt nieuwe eisen aan het watersysteem, de waterketen en de omgeving, willen we droge voeten en een leefbare omgeving behouden. Klimaatadaptatie is het proces waardoor we, als samenleving, de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen of waardoor we profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie ligt hierbij de focus op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, hittestress en droogte. Ook is er een toenemende aandacht voor behoud van biodiversiteit.

Voor plannen waar nieuwbouw plaatsvindt, zoals in voorliggend bestemmingsplan, is vanuit dit beleidsspeerpunt voor hemelwateropvang het volgende van toepassing:

Voor nieuwbouw streeft de gemeente naar 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het plangebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het plangebied toegestaan. Om de afweging tussen lokaal-centraal te maken stellen we de komende planperiode een transparant afwegingskader op. De ontwikkelende partij financiert de waterbergingsopgave binnen of buiten het te ontwikkelen gebied.

2. Participatie en communicatie

Een groot deel van het verharde oppervlak ligt op particulier terrein en is de grond privaat eigendom. Samen met bewoners en bedrijven, maar ook o.a. ontwikkelaars en bouwondernemingen kunnen en moeten we nu onze leefomgeving verbeteren door bijvoorbeeld hemelwater op eigen terrein te bergen, daken te vergroenen, tegels uit de tuin te halen en meer water in de wijk vast te houden. Elke druppel telt! De komst van de Omgevingswet stimuleert en faciliteert dit proces van samenwerking.

3. Inzicht en sturing watersysteem

Al gedurende 10 jaar heeft de gemeente Bladel de beschikking over een meetnet grondwater en meetnet riolering. Deze zijn primair opgericht om inzicht te verkrijgen in de grondwaterstanden en de optredende riooloverstorten. Beide meetnetten worden periodiek geëvalueerd. Hiernaast beschikt de gemeente Bladel over een rioolmodel waarmee de waterstromen in de riolering (softwarematig) kunnen worden gesimuleerd..

4. Gebiedsgericht beheer

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd, zoals het reinigen van riolen, kolken, gemalen en het uitvoeren van reparaties. Traditioneel werden deze onderhoudsactiviteiten volgens een vaste frequentie uitgevoerd. Binnen het waterbeheer is het echter steeds meer gebruikelijk dat hier differentiatie in aangebracht wordt.

5.3.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het zuidelijk deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nummer 653.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 195 m² (bron: www.kadastralekaart.com).

Verharding en noodzaak waterberging

De verharding vanwege de ontwikkeling is in onderstaande tabel weergegeven. Er is sprake van een verhardingsafname van ca. 30 m².

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	0	93
Verharde buitenruimte	170	45 (parkeren + 25% van de overige tuinruimte)
Totaal verhard oppervlak	170	138
Onverhard oppervlak	25	57
Totaal perceelsoppervlak	195	195

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap aangepast. Ingevolge de nieuwe Keur geldt dat compenserende waterberging is vereist voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt.

De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m², zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een verhardingstoename van minder dan 500 m². Ingevolge de Keur hoeft dus niet voorzien te worden in compenserende waterberging.

Wel is de initiatiefnemer van een ontwikkeling, op basis van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het vGRP, zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel voor de nieuwe verharde oppervlakken die na een herontwikkeling van het perceel worden aangebracht, ook wanneer de verhardingstoename minder dan 500 m² bedraagt. Hierbij moet voorzien worden in een berging van 60 mm.

Het totale verharde oppervlak in de nieuwe situatie in het plangebied bedraagt ca. 138 m². Voor het plangebied zou het derhalve een bergingseis van $138 \times 0.060 = 8.3 \text{ m}^3$ betreffen.

Uitgangspunt voor deze bergingscapaciteit is dus geweest dat, buiten de inrit (parkeren op eigen terrein) nog 25% van de resterende buitenruimte verhard is. Het Waterschap adviseert om eventuele verharding boven deze 25% af te laten wateren op omliggende onverharde gronden op eigen terrein. Ook het uitvoeren van een terras als vlonder of paden van, bijv. grind zijn goede mogelijkheden om de hoeveelheid verharding in een tuin verder te beperken. Ook zijn er steeds betere oplossingen om water boven de grond op te slaan, zoals een regenton (met overloop terug de regenpijp in) of een schutting, die tegelijk als waterreservoir dienst doet. Dergelijke voorzieningen kunnen water leveren voor bijv. planten buiten of binnen.

Grondwaterstand en infiltratiemogelijkheden

In de directe nabijheid van het plangebied heeft een peilbuis gestaan (peilbuis B51C0332-001), waar een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 29.15 m + N.A.P. is gemeten. Maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt 30.99 m. Derhalve gaat het dan om een GHG van 1.89 m – maaiveld.

De bodem bestaat uit matig fijn tot matig grof, matig siltig zand (bron: verkennend bodemonderzoek, zie bijlage bij deze toelichting). De infiltratiemogelijkheden zijn goed, zij het dat op 1.2 – 1.4 m –mv bij enkele boorpunten een leemlaag aanwezig is. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is echter vrij hoog.

In de uitvoeringsfase zal nader bepaald worden op welke wijze water op eigen terrein geborgen/geïnfiltreerd wordt. Het betreft een geringe opgave die, gezien de lage grondwaterstand (GHG ca. 1.8 m –mv), slechts een gering oppervlak van het terrein in beslag hoeft te nemen. De berging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden met infiltratiekratten onder een terras of met (verticale) IT-buizen.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA). De DWA wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de Kloostertuin. De HWA wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. De grondslag hiervoor is goed: de bodem bestaat uit matig fijn, matig siltig zand.

Het (afval)water dat voor de nieuwe woning afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat, vanwege de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, moet worden voorzien in 8.3 m³ bergingscompensatie op eigen terrein vanwege nieuw aan te brengen verharding van ca. 138 m². Dit is uitvoerbaar, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water.

5.4 Wegverkeerslawaaï

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van een woning een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist.

Het plangebied is niet gelegen in een onderzoekszone van een verkeersweg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer. Het plangebied is gelegen aan de Kloostertuin. Dit is een rustige 30 km-straat met eenrichtingsverkeer, waarvan zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat hier, vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

5.5.1 De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging

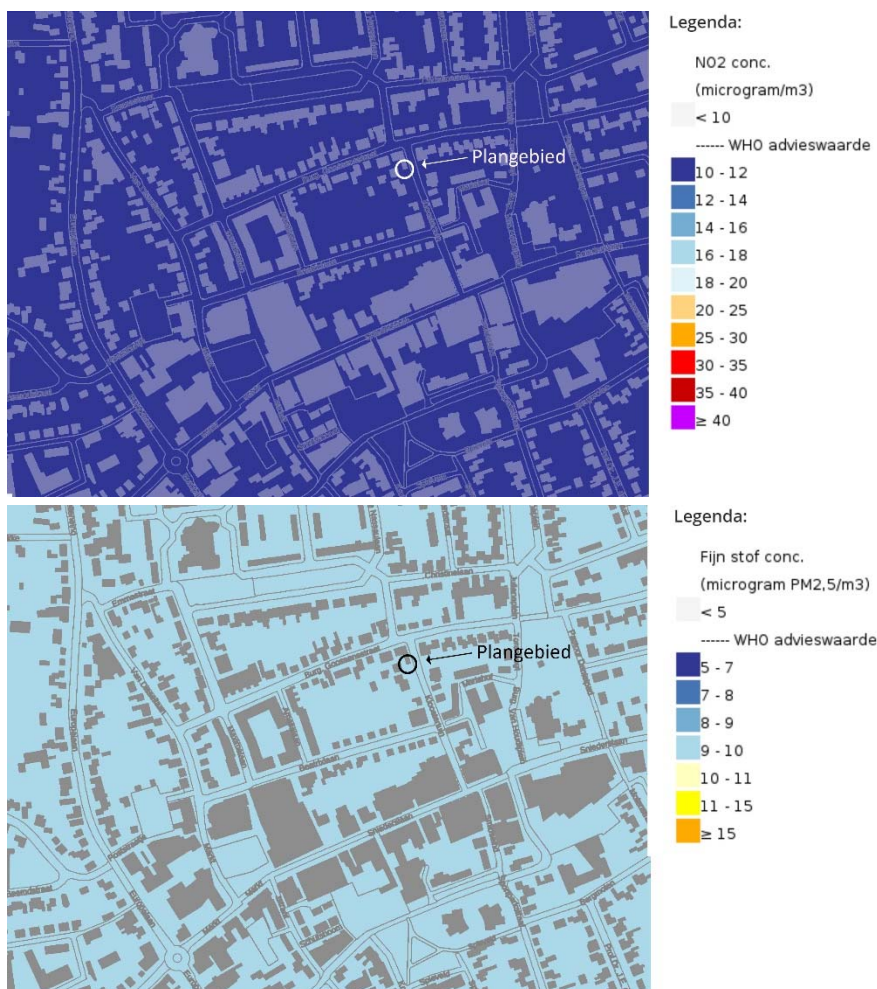
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen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

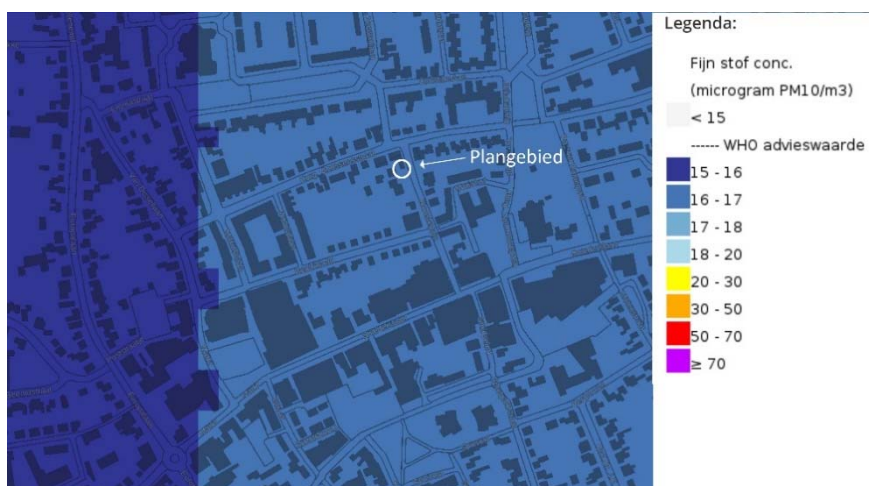
5.5.2 De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden gehanteerd:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{10} = 40 \mu g/m^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5} = 25 \mu g/m^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $NO_2 = 40 \mu g/m^3$.

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ter plaatse van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarden.





Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 1 nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaarten met gemiddelde concentraties fijnstof en stikstof van het RIVM laten zien dat deze ruim onder de grenswaarden blijven, die ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit van toepassing zijn voor een goede luchtkwaliteit.

5.6 Externe veiligheid

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

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

Een check van de kaart Veiligheid uit de Atlas voor de Leefomgeving heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties, transportroutes of leidingen in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Conclusie

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

5.7 Flora en fauna

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen om inzichtelijk te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden

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

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

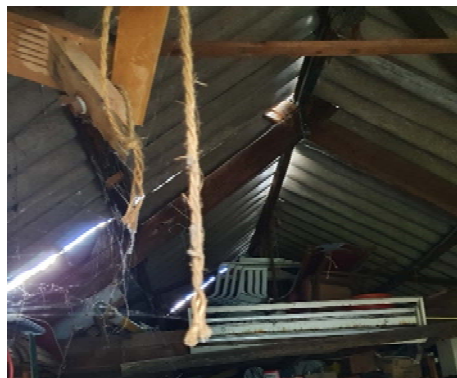
In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Kempenland-West) is op relatief korte afstand (ca. 1.65 km) gelegen. Bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd. Vanwege deze kleine afstand is een AERIUS-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Aan dit aspect is in de navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' nader aandacht besteed.

5.7.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

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

Het plangebied is goeddeels verhard met tegelverharding. Kleine stukken zijn onverhard, waar tuinbeplanting staat. Hier is geen sprake van een verblijfsomgeving voor beschermde soorten.

Op het perceel staan enkele kleine bijgebouwtjes die verwijderd zullen worden. Het betreft Het betreft een overkapping met zijwanden die aan de voorzijde geheel open is, een houten hok met een dak van transparante kunststof golfplaat en een schuur van betonplaten met een asbest golfplatendak. De dichte schuurtjes zijn dunwandig en zijn open tussen het dak en de wanden alsook tussen het dak en de nokbalk. Hierdoor is er geen sprake van beschutting en vormen zij geen goede habitat voor beschermde soorten.



5.7.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

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

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

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

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

5.7.4 Conclusie

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- een nader onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.8 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft “Kempenland West” (gebiedsnummer 135). De Groote Beerze, die onderdeel uitmaakt van dit Natura 2000 gebied, is op ca. 1,65 kilometer van het plangebied gelegen. Om te bezien of er sprake is van stikstofdepositie is in februari 2022 door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. In beide situaties bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura-2000 gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof" van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

5.9.1 Algemeen

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor onderhavig plan is het omgevingstype 'rustige woonwijk' van toepassing. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst hebben betrekking op dat omgevingstype. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2019' met begrenzing plangebied rood omlijnd

Uit het overzicht van geldende bestemmingen rond het plangebied blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied enkele bestemmingen bevinden waar hinderlijke activiteiten zijn toegestaan.

5.9.2 Bestemming 'Maatschappelijk' ten noorden van het plangebied

Op de hoek van de Beatrixlaan (noordzijde) en de Kloostertuin ligt het wijkcentrum van Zuidzorg. Hiervoor geldt een bestemming 'Maatschappelijk'. De richtafstand van deze bestemming tot gevoelige bebouwing binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 30 m. De kortste afstand van het bouwvlak voor hoofdbebouwing in het plangebied en de grens van de bestemming 'Maatschappelijk' bedraagt 30,38 m (bron: digitale verbeelding van onderhavig plan), derhalve meer dan 30 m.

5.9.3 Bestemming 'Gemengd' ten zuiden van het plangebied

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de bestemming 'Gemengd'. De richtafstand tot deze bestemming voor woonbebouwing in het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 10 m.

Er is een onderzoek omgevingslawaai verricht vanwege de vestigingen van Kruidvat en de Hema, die zich in de nabijheid van het plangebied bevinden (aan weerszijden van de aansluiting van de Kloostertuin op de Sniederslaan. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door deze bedrijven getoetst ter plaatse van de gewenste woning. Getoetst is of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Activiteitenbesluit

Uit hoofdstuk 4 van de rapportage blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit (50 dB(A) etmaalwaarde).

Woon- en leefklimaat

Uit hoofdstuk 4 van de rapportage blijkt dat ter plaatse van twee beoordelingspunten niet aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan. Aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voor alle toetspunten voldaan (zie hoofdstuk 2 rapportage).

De hoogst berekende waarde bedraagt afgerond 49 dB(A) etmaalwaarde. Om een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen garanderen is een gevelwering nodig van $49 - 35 = 14$ dB. Vanuit het Bouwbesluit wordt standaard een gevelwering van 20 dB geëist. Het binnenniveau kan (ruimschoots) als aanvaardbaar worden aangemerkt.

Gesteld kan worden dat, ondanks de overschrijding van de richtwaarde, ter plaatse van de gewenste woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn daarvoor niet noodzakelijk.

Maximaal geluidniveau

Activiteitenbesluit

Uit hoofdstuk 4 van de rapportage blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A).

Woon- en leefklimaat

Uit hoofdstuk 4 van de rapportage blijkt dat ter plaatse van één beoordelingspunt niet aan de richtwaarde van 65 dB(A) maximaal geluidniveau uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan.

De hoogst berekende waarde bedraagt afgerond 70 dB(A) in de dagperiode (laden en lossen Kruidvat). Om een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen garanderen is een gevelwering nodig van $70 - 55 = 15$ dB. Vanuit het Bouwbesluit wordt standaard een gevelwering van 20 dB geëist. Het binnenniveau kan (ruimschoots) als aanvaardbaar worden aangemerkt.

Gesteld kan worden dat, ondanks de overschrijding van de richtwaarde, ter plaatse van de gewenste woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn daarvoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

5.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 1 nieuwe woning. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening.

Conclusie

Zoals beschreven, is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden zal zekerheidshalve een KLIC-melding worden verricht, om vast te stellen welke kabels in het gebied aanwezig zijn.

Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een woning mogelijk.

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialog

Op 27 juli 2022 is aan de omwonenden rond het projectgebied een brief verstuurd, waarin zij geïnformeerd zijn over het bouwplan. Deze brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Er is naar aanleiding van deze brief 1 reactie gegeven, waarin bewoners van de Mariahof hun zorgen hebben geuit over inkijk op hun perceel, wanneer er een dakkapel aan de voorzijde van de nieuwe woning wordt aangebracht.

Door de initiatiefnemer is met de betreffende bewoners afgesproken dat, wanneer dit aan de orde mocht zijn, er enkele leilindes zullen worden geplaatst aan de voorzijde van de woning op kosten van de initiatiefnemer. Dit was voor de bewoners voldoende om bezwaren tegen het initiatief weg te nemen.

Verder zijn er uit de buurt geen reacties gekomen.

6.2.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden. Alleen van het Waterschap is een reactie ontvangen. Deze reactie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het Waterschap De Dommel heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Wel vraagt het Waterschap aandacht voor de terreinverharding. Op basis van het bouwplan is ervan uitgegaan dat naast de verharding voor de inrit (parkeren op eigen terrein) nog 25% van het terreinoppervlak verhard zal zijn.

Het Waterschap adviseert om eventuele verharding boven deze 25% af te laten wateren op omliggende onverharde gronden op eigen terrein. Ook het uitvoeren van een terras als vlonder of paden van, bijv. grind zijn goede mogelijkheden om de hoeveelheid verharding in een tuin verder te beperken.

Deze aanbevelingen zijn overgenomen in de waterparagraaf.

6.2.3 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb met ingang van 23 september 2022 tot en met 03 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder geweest om zienswijzen in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 2 februari 2023 ongewijzigd vastgesteld.

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 aan de Kloostertuin te Bladel.

Bij het opstellen van dit 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. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor het geldende bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2019'. 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 landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

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 gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op realisatie van een nieuwe woning en de bijbehorende buitenruimte. 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:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. het wonen, met per woning de huisvesting van één huishouden;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het maximaal aantal toegelaten woningen bedraagt 1.

Op de verbeelding is een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd. Met aanduidingen zijn de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven en is aangegeven dat er een vrijstaande woning gebouwd mag worden.

Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.