



BA

Bestemmingsplan Zorgappartementen locatie Kempenland te Bladel

Toelichting

Gemeente Bladel



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Zorgappartementen locatie Kempenland te Bladel
Auteur(s):	Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Bladel
Projectnaam:	Bestemmingsplan Zorgappartementen locatie Kempenland te Bladel
Projectnummer:	21031
Datum:	23 maart 2023
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	10
3.1	Nationaal beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Omgevingstoets	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Parkeren	24
4.7	Watertoets	25
4.8	Flora en fauna	30
4.9	Stikstofberekening	31
4.10	Archeologie	32
4.11	Geurhinder	34
4.12	Volksgezondheid	35
4.13	Vormvrije m.e.r. beoordeling	36
4.14	Economische uitvoerbaarheid	36
5	Juridische opzet	38
5.1	Bestemmingen	38
6	Procedure	40

6.1	Omgevingsdialoog	40
6.2	Terinzagelegging	40

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek fase 1B

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 5: Stikstofdepositie onderzoek Kempenland Fase 1B

Bijlage 6: AERIUS berekening

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 9: Besluit m.e.r. beoordeling

Bijlage 10: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 11: Ontwerpbesluiten hogere waarden Wet geluidhinder

Bijlage 12: Nota van Wijzigingen 87 Zorgappartementen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Kempenland in de gemeente Bladel is Stichting Oktober voornemens een woon-zorg complex te realiseren bestaande uit 87 appartementen met een ontmoetingsruimte/dagbesteding en kantoorfunctie. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een groter onderdeel en is intern gedefinieerd als fase 1B. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Bladel. Derhalve is een nieuwe planologische basis nodig voor de locatie in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied voor fase 1B: Boomklever (ong.) staat kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie G, nummers 6086 (ged.), 6060, 6061(ged.), 6063(ged.) en 6085. De oppervlakte van fase 1B circa 3.820 m². In Figuur 1 is een overzicht van de locatie weergegeven.



Figuur 1: Overzicht locatie fase 1B

1.3 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk 2 met een verdere uitleg op de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau behandeld. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals flora/fauna, archeologie en akoestiek. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk 5. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de planprocedure toegelicht.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

De gronden zijn op dit moment braakliggende terreinen die onderdeel uitmaken van een grootschalige ontwikkeling aan de zuidwestelijke kant van de kern van Bladel genaamd Kempenland. De locatie vormt één van de eerste velden die ingevuld moeten worden. Op dit moment functioneren ze als grasvelden zonder permanente structuren, zoals te zien in figuur 2.



Figuur 2: Sfeerimpressie bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van een woon-zorg complex in deelgebied 1B. Het woon-zorg complex bevat 87 woon-zorg appartementen en heeft op de begane grond ook ruimte voor een ontmoetingsruimte/dagbesteding en kantoorfunctie. Het woon-zorg complex heeft maximaal zes bouwlagen aan de zijde van de N284 en maximaal vier bouwlagen aan de zijde van de 'Floriaan'. De parkeernorm voor het woonzorg complex is vastgesteld op 0,6 parkeerplaats per op te richten zorgappartement. Tevens wordt er een deels overdekte looproute gerealiseerd die de ontwikkeling verbindt met de ten noorden gelegen zorgcomplexen. In figuur 3 is een impressie te zien van de toekomstige situatie.



Voor de gehele ontwikkeling van Kempenland is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is tevens bijgevoegd als bijlage. Om grip op de uiteindelijke kwaliteit van de bebouwing en de directe omgeving van de herontwikkeling te kunnen houden is het noodzakelijk om handvatten te omschrijven voor de te realiseren beeldkwaliteit. Deze handvatten worden in het beeldkwaliteitsplan per aandachtsgebied nader omschreven en dienen als toetsingskader voor de verdere uitwerking en realisatie van het stedenbouwkundig plan in de architectuur van de bebouwing en vormgeving van de onbebouwde ruimte.

Aan de zuidzijde sluit het plan aan op grotere open ruimten, de Provinciale weg (N284), en bedrijfsbebouwing. Om die reden kan de bebouwing hier een grotere hoogte krijgen en is een invulling met appartementengebouwen logisch. De beoogde bebouwing huisvest grotendeels woningen voor senioren. Dit bouwblok is alzijdig vormgegeven en zoekt letterlijk de relatie met de bestaande Floriaan. Hier zijn de parkeervoorzieningen op maaiveld, gelegen aan de westelijke zijde van het gebouw. De na te streven sfeer is bouwblokken in het groen, ontsloten door informele wandel- en fietsroutes. Een impressie is weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 4: Impressie beoogde bebouwing

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze omgevingsvisie is opgesteld in de aanloop naar de nieuwe Omgevingswet. De omgevingsvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven, waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In de NOVI worden 21 nationale belangen neergezet voor de toekomst van het land. Op het gebied van wonen worden een aantal zaken belicht, deze zullen kort benoemd worden.

Tot 2030 moeten er circa één miljoen woningen gebouwd worden binnen Nederland. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's, waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Woningaanbod moet aansluiten bij de woonbehoefte en duurzaamheid moet voorop staan bij het realiseren van nieuwe woningen. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Er wordt geïnvesteerd in veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en opvang in de stad en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De voorgenomen planontwikkeling past binnen de kaders en richtlijnen opgesteld in de NOVI. De locatie is reeds gelegen binnen stedelijk gebied en voorziet in de toename voor huisvesting voor ouderen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de NOVI in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

- 1 Rijksvaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren

- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend ruimtelijke onderbouwing is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Deze ontwikkeling betreft het toevoegen van 87 appartementen met zorgfunctie.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met 87 woningen. Hierdoor is deze ontwikkeling wel ladderplichtig en zal een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing uiteengezet worden voor de beoogde ontwikkeling.

Ter verantwoording van de kwantitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen, wordt gebruik gemaakt van de cijfers die voortkomen uit 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' van de provincie Noord-Brabant. Uit deze cijfers is af te leiden dat de bevolking binnen de provincie tussen 2020 en 2040 verwacht wordt toe te nemen met 230.535 inwoners.

De hogere bevolkingsgroei leidt, tezamen met de vergrijzing en de individualisering, tot een sterke groei van het aantal huishoudens. Hiermee groeit ook de behoefte aan woningen en specifiek wonen voor de oudere doelgroep. In de periode 2020 tot 2040 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 182.895 woningen toe moeten nemen, om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Voor de regio Zuidoost-Brabant waar de gemeente Bladel onderdeel van uitmaakt, is tevens een bevolkingsgroei te zien in de prognose. De bevolkingsgroei in Zuidoost Brabant wordt voorspeld op 87.080 inwoners in de periode van 2020 tot 2040. De subregio de Kempen waarbinnen Bladel valt, is tevens een bevolkingsgroei te zien van 1.150 inwoners in de periode van 2020 tot 2040.

Specifiek voor de gemeente Bladel is geprognosticeerd dat de woningvoorraad in de gemeente toeneemt van 8.620 woningen in 2020 naar 9.335 woningen in 2040. Dit resulteert in een netto toe te voegen woningvoorraad van 715 woningen. De beoogde toekomstige plan situatie past binnen de vastgelegde normen op kwantitatief niveau.

Ter verantwoording van de kwalitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen wordt gekeken naar vigerende beleidsstukken op het gebied van wonen. Uit de woonvisie van de gemeente Bladel is af te leiden dat de gemeente erkent dat de vergrijzing binnen de gemeente hoog is. Het beoogde plangebied is volledig gericht op de ouderen-doelgroep. Voor fase 1B wordt een woon-zorg complex gerealiseerd met 87 appartementen. Deze appartementen zijn gericht op de ouderen-doelgroep en geschikt voor 1-2 persoons huishoudens. Hier kunnen ouderen wonen die zorgbehoevend zijn. Tevens wordt er een deels overdekte looproute gerealiseerd, vanuit het woon-zorg complex richting de Floriaan, om de leefbaarheid en bereikbaarheid van de ouderen te vergroten. De beoogde ontwikkeling past binnen de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Bladel.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten, de Nationale Omgevingsvisie, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

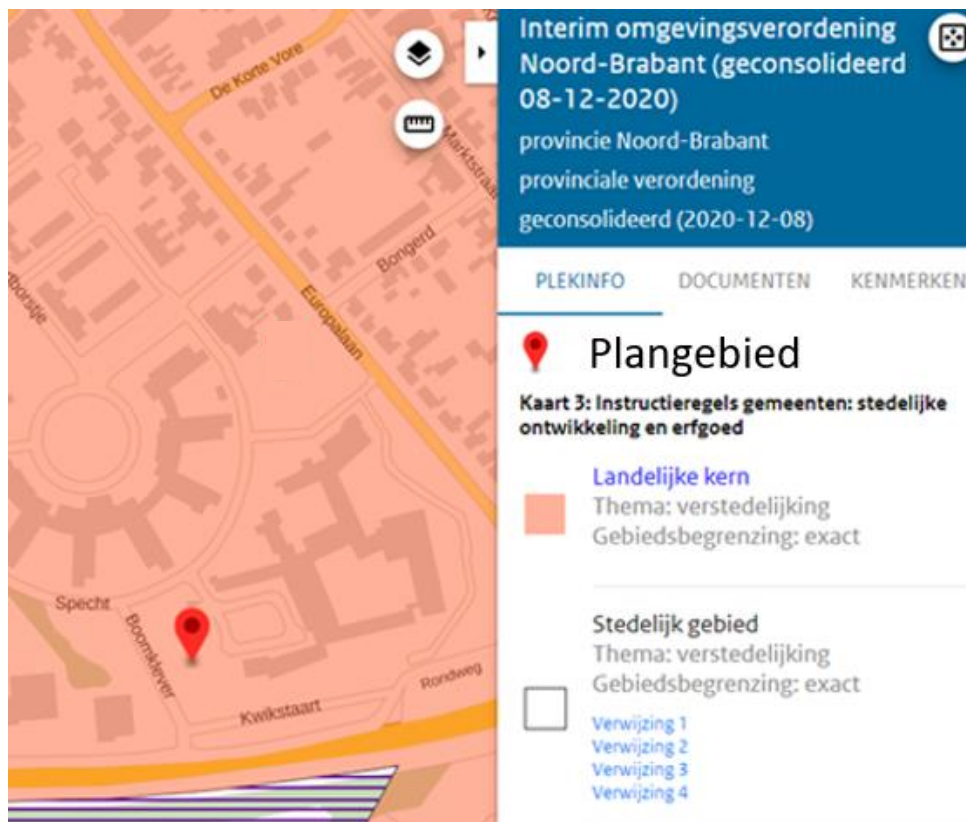
De Omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middellange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt ervoor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatproof:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 5 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema landelijke kern, stedelijk gebied.



Figuur 5: Knipsel interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De landelijke kern, stedelijk gebied heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden en dorpskernen als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van 87 zorgappartementen binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van Provincie Noord-Brabant past.

Conclusie

Er is gekeken naar een tweetal provinciale beleidsdocumenten; de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

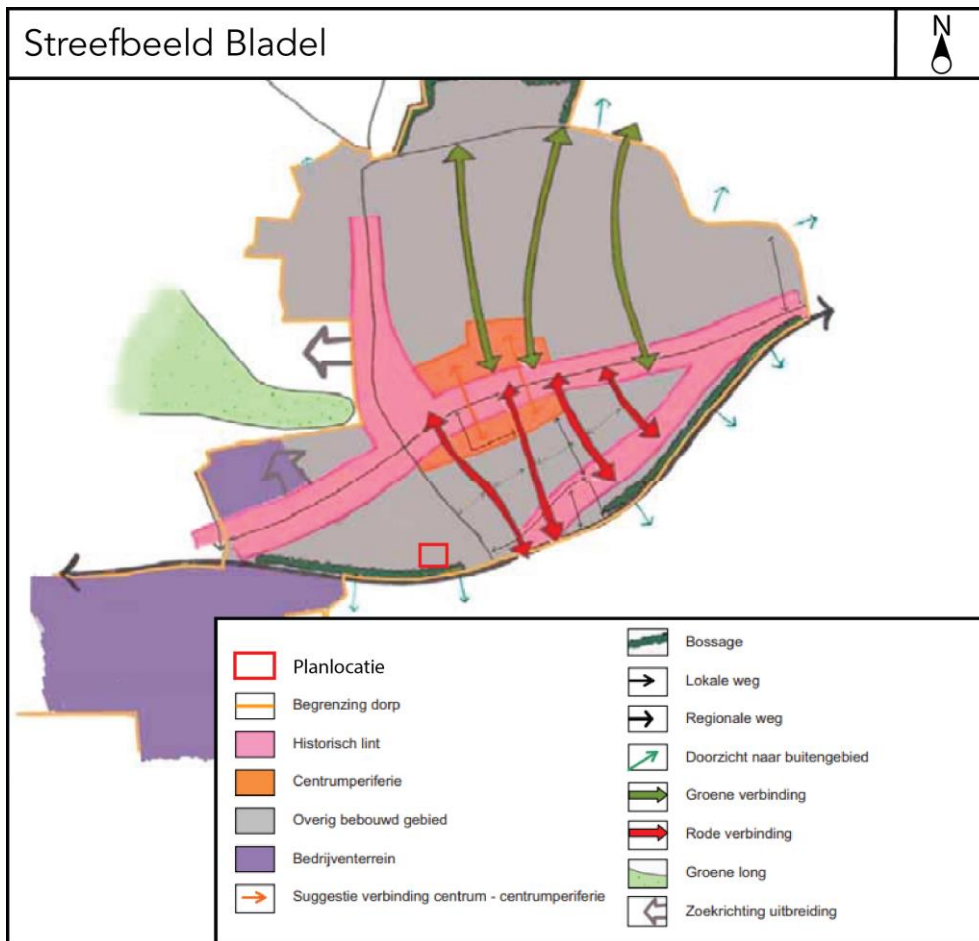
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bladel 2008

Op 22 mei 2008 is de "Structuurvisie Bladel" vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bladel is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

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

Tevens is er een streefbeeld opgesteld voor de gemeente Bladel. De verbeelding van het streefbeeld van Bladel is te vinden in figuur 6.



Figuur 6: Streefbeeld Bladel

De planlocatie is volgens de structuurvisie gelegen binnen het overig bebouwd gebied. Voor deze locatie is beschreven dat aan de rand van het dorp een opgave ligt voor het versterken van de entree vanaf de Rondweg. Het streven op deze locatie is om het dorp meer manifest te maken. Aan deze doorgaande route is het gewenst om op een betekenisvolle plaats meer gezicht te maken naar de Rondweg. De meest logische plaats is de plek waar het dorp zijn grootste intensiteit kent. Dit is ter hoogte van de kruising Rondweg/Europalaan. Hierop wordt ingespeeld met de oprichting van het woon-zorg complex van 4-6 bouwlagen.

3.3.2 Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

Op 1 februari 2018 is de actualisatie van de 'Woonvisie Bladel 2016', "De juiste woning op de juiste plek!", door de raad van de gemeente Bladel vastgesteld. 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. 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.

In de woonvisie worden een zestal ambities uiteengezet voor de toekomst van wonen binnen de gemeente. Deze ambities zijn als volgt:

- 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 (of 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 twee wooneenheden of meer.

- 4 De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeurwoningen, 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 specifieke 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.

Tevens is een overzichtskaart gemaakt voor zones waarbinnen specifieke vormen van woningbouw mogelijk zijn. Het plangebied valt binnen een zone waarbinnen gestapelde woningbouw is toegestaan. Buiten de ambities zijn tevens acht uitgangspunten geformuleerd waaraan nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. Deze uitgangspunten zijn als volgt:

- 1 Woning moet een sociale woning zijn. Hiervoor geldt de verhouding 51% huur/49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Casteren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur/70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van twee wooneenheden. In het geval er tien woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders.
- 2 Het integrale bouwplan dient te voldoen aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur 2015, met dien verstande dat gebouw F voldoet aan de eisen van het Handboek Woonkeur 2015 'Woonkeur Hybride'(waar intensieve zorg geleverd kan worden).
- 3 Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter.
- 4 Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.
- 5 Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishouden; uitgaande van een 3-kamerwoning.
- 6 In de kernen Bladel en Hapert moet 51% van de woningen huurwoningen te zijn. In de kleine kernen 30%.

Het beoogde plan voldoet aan de uitgangspunten zoals hierboven weergegeven. Dit is gecontroleerd door de gemeente en ondertekend in de vorm van de anterieure overeenkomst.

4 Omgevingstoets

4.1 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van woningen is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. De onderzoeken zijn uitgevoerd door Lankelma, opgeleverd op 18 mei 2021, de rapportage is bijgevoegd als bijlages. De resultaten van het bodemonderzoek worden hieronder besproken.

Fase 1B betreft het zuidelijk gelegen perceel waar het woon-zorg complex beoogd is. In het bodemonderzoek wordt fase 1B getypeerd als 'blok F'. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen, welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de bodem. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, inziens de onderzoeker, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ofwel beperkingen voor de beoogde nieuwbouw op deze locatie.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is onderzocht door middel van een verkennende bodemonderzoek. De conclusie van dat onderzoek is dat er geen belemmering vanuit het aspect bodem is op de beoogde ontwikkeling. Op deze manier is het aspect bodem verantwoord.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevels van het te realiseren woongebouw inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ adviesgroep en opgeleverd op 30 april 2021, de rapportage is tevens bijgevoegd als bijlage. Het onderzoek is uitgevoerd voor Kempenland fase 1A en 1B, in deze toelichting wordt alleen ingegaan op de resultaten voor fase 1B. Meegenomen in het onderzoek zijn een viertal nabijgelegen wegen, te weten Rondweg N284, Europalaan, Bredasebaan en Boskant. De resultaten worden vervolgens per weg besproken. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het plangebied, om deze reden worden alleen de rekenpunten binnen het plangebied hieronder meegenomen en besproken (rekenpunten 1 t/m 20).

Rondweg N284

De geluidsbelasting ten gevolge van Rondweg N284 is maximaal 58 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Hierbij wordt de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Bij de gemeente Bladel zal een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. De argumentatie hiervan is dat het complex een open plek gaat opvullen tussen bestaande bebouwing. Maatregelen aan de bron stuiten op bezwaren van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica en beheer/onderhoud, omdat de Rondweg N284 al voorzien is van een SMA-NL5 wegdek.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. In onderhavige situatie zijn er voldoende argumenten aangeleverd om geen aanvullende maatregelen te treffen om de appartementen te voorzien van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. De gemeente en Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant hebben hiermee ingestemd. Conform het bouwbesluit worden in deze situatie wel eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering van fase 1B. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe appartementen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit.

Europalaan

De geluidsbelasting ten gevolge van Europalaan is maximaal 48 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Bredasebaan

De geluidsbelasting ten gevolge van Bredasebaan is maximaal 34 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Boskant

De geluidsbelasting ten gevolge van Boskant is maximaal 32 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat bij de Rondweg N284 de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar niet de maximale ontheffingswaarde. Medewerking is daarom mogelijk op basis van verleende hogere waarden. In dit geval is een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is genoemde hogere waarde verleend, deze is bijgevoegd als bijlage. Op deze manier is het aspect geluid verantwoord.

4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekenende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de locatie Kempenland fase 1B betreft 87 appartementen, deze valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt.

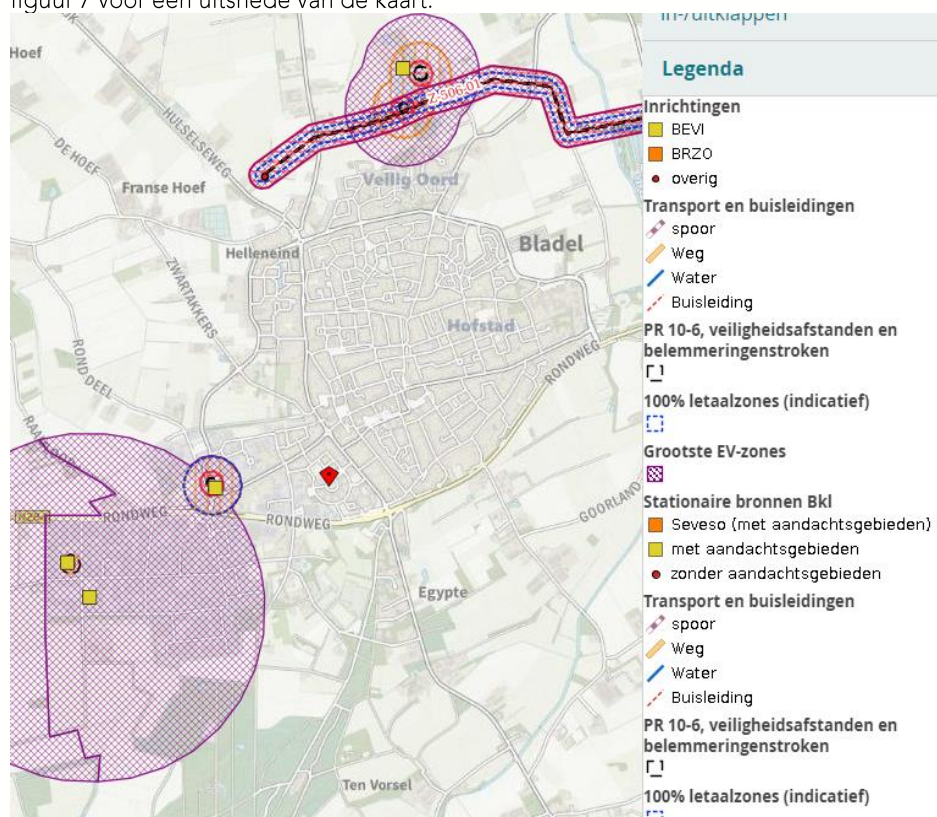
Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit komt doordat de ontwikkeling enkel bestaat uit 87 appartementen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is bekeken via ev-signaleringskaart.nl, omdat de voorgenumen ontwikkeling bestaat uit kwetsbare objecten. Deze tool geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op ev-signaleringskaart.nl is gekeken naar de themakaarten ev quickscan, waar gekeken wordt naar externe veiligheid onder huidige wetgeving en de aankomende Omgevingswet. Er waren geen risicobronnen te vinden in het plangebied. Wel ligt er ten westen van het plangebied een risicocontour, deze heeft echter geen invloed binnen het plangebied. Zie figuur 7 voor een uitsnede van de kaart.



Figuur 7: Knipsel externe veiligheid kaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat in de omgeving rond het plangebied geen veiligheidsrisico's te identificeren zijn die van invloed zijn binnen het plangebied. Op deze manier is het aspect externe veiligheid verantwoord.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand. Categorie 1 staat voor een richtafstand van 10 meter, categorie 2 voor een richtafstand van 30 meter, categorie 3.1 voor een richtafstand van 50 meter, categorie 3.2 voor een richtafstand van 100 meter, categorie 4.1 voor een richtafstand van 200 meter en categorie 4.2 voor een richtafstand van 300 meter.

Aan de Rondweg 22 is een bedrijf gevestigd dat machines maakt. Volgens het vigerend bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' zijn voor deze bestemming bedrijven toegestaan die onder milieucategorieën 1 en 2 vallen. Categorie 2 betekent een richtafstand van 30 meter. De afstand vanaf het bedrijfsperceel tot de ontwikkeling Kempenland fase 1B is op zijn kortste punt 57 meter. Het bedrijf aan de Rondweg 22 is geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling en het bedrijf wordt niet belemmerd door de planontwikkeling, omdat deze vanuit het vigerend bestemmingsplan een maximale milieucategorie van 2 mag hebben.

Aan de Leemskuilen 4 is een bedrijf gevestigd dat metaal bewerkt. Volgens het vigerend bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' zijn voor deze bestemming bedrijven toegestaan die onder milieucategorieën 1 en 2 vallen. Categorie 2 betekent een richtafstand van 30 meter. De afstand vanaf het bedrijfsperceel tot de ontwikkeling Kempenland fase 1B is op zijn kortste punt 220 meter. Het bedrijf aan de Leemskuilen 4 is geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling en het bedrijf wordt niet belemmerd door de planontwikkeling vanwege de ruime afstand.

Aan de Leemskuilen 6 is een bedrijf gevestigd dat automaterialen verkoopt. Volgens het vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2019' zijn voor deze bestemming bedrijven toegestaan die onder milieucategorieën 1 en 2 vallen. Categorie 2 betekent een richtafstand van 30 meter. De afstand vanaf het bedrijfsperceel tot de ontwikkeling Kempenland fase 1B is op zijn kortste punt 170 meter. Het bedrijf aan de Leemskuilen 6 is geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling en het bedrijf wordt niet belemmerd door de planontwikkeling vanwege de ruime afstand.

Conclusie

Voor het plangebied zijn geen bedrijven met milieuzoneringen in de directe omgeving aanwezig, die de beoogde ontwikkeling belemmeren. Ook worden er geen functies gerealiseerd binnen het plangebied die hinder opleveren voor de omgeving. Op deze manier is het aspect bedrijven en milieuzonering verantwoord.

4.6 Parkeren

Het uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is het gemeentelijke parkeerbeleid in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Bladel (GWVP Bladel). Voor parkeernormen verwijst de gemeente naar de publicatie van het CROW 'Toekomstbestendig parkeren'. De kencijfers uit de CROW-publicatie maken onderscheid in stedelijke zones. Uit het GWVP is af te leiden dat de kern Bladel een stedelijkheidsgraad heeft van 'Weinig stedelijk'. Het plangebied ligt in de kern Bladel en dus heeft het ook de stedelijkheidsgraad van 'Weinig stedelijk'. In het GWVP is niet te herleiden in welk stedelijk gebied de planlocatie ligt. Voor de berekening van de parkeeropgave is het stedelijk gebied 'Rest bebouwde kom' gehanteerd vanwege de ligging van het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Bladel. Verder hanteert de CROW-publicatie een bandbreedte (minimum en maximum) bij de parkeerkencijfers. Vanuit het GWVP is te herleiden dat het gemiddelde van deze bandbreedte gehanteerd wordt.

Parkeeropgave

Voor fase 1B is de afspraak voor de parkeernorm, zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst, dat er 0,6 parkeerplaatsen per zorgappartement gerealiseerd moeten worden. In de beoogde toekomstige situatie worden er 87 appartementen gerealiseerd. Dit betekent een afgeronde parkeeropgave van $(87 \times 0,6)$ 53 parkeerplaatsen.

Parkeervoorziening

De parkeervoorziening in fase 1B wordt gerealiseerd in de vorm van 53 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Conclusie

De berekende parkeeropgave voor fase 1B is gesteld op 53 parkeerplaatsen. De parkeervoorziening die gerealiseerd wordt voor fase 1B betreft tevens 53 parkeerplaatsen. Op deze manier is de parkeeropgave voor het plangebied gedekt en is het aspect parkeren verantwoord.

4.7 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht dat voor alle ruimtelijke plannen een watertoets uitgevoerd dient te worden. Het doel van deze watertoets is om in een vroeg stadium de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken om deze vervolgens evenwichtig mee te nemen in de verdere planvorming.

Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel

In het gemeentelijk rioleringsplan, ofwel GRP genoemd, is het gemeentelijk riool- en waterbeleid vastgelegd en vormgegeven door middel van ambities, strategieën en geplande activiteiten. Vanuit het GRP zijn vier speerpunten geformuleerd die ieder kort toegelicht zullen worden.

Speerpunt 1 – Anticiperen op klimaatverandering

Met de gebiedsgerichte aanpak bij herinrichtingsprojecten wil Bladel toegroeien naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. Hierbij gaat het vooral om het tegengaan van opwarming, wateroverlast en verdroging in zowel de bebouwde omgeving, als het omringende buitengebied en de natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij er een toename in verhard oppervlakte plaatsvindt, is het beleid van Waterschap de Dommel van toepassing. Dit betekent in elk geval dat bij een toename van afvoerend verhard oppervlakte aan de bergingsopgave, zoals beschreven in de keur, moet worden voldaan. Tevens is handhaving tijdens de bouwphase noodzakelijk.

Speerpunt 2 – Participatie en communicatie

Een groot deel van het verharde oppervlak binnen de gemeente ligt op particulier terrein en is de grond privaat eigendom. Samen met bewoners en bedrijven moet de leefomgeving nu verbeterd worden door bijvoorbeeld hemelwater op eigen terrein te bergen, daken te vergroenen, tegels uit de tuin de halen en meer water in de wijk vast te houden. De gemeente wil een actieve rol innemen met betrekking tot burgerparticipatie op dit speerpunt.

Speerpunt 3 – Inzicht en sturing watersysteem

De gemeente Bladel beschikt sinds tien jaar over een meetnet grondwater en meetnet riolering. Deze zijn primair opgericht om inzicht te verkrijgen in de grondwaterstanden en de optredende riooloverstorten. Het huidige inzicht in het (stedelijk) watersysteem is hierdoor goed op orde. Door de langdurige grondwatermeetreeksen is het ook steeds beter mogelijk om effecten van maatregelen, zoals afkoppelen, te beoordelen.

Speerpunt 4 – Gebiedsgericht beheer

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren, wordt onderhoud uitgevoerd op het rioolstelsel. De gemeente vindt dat haar inwoners recht hebben op een goed functionerend riool en veilige leefomgeving. Door mate van onderhoud en het beschermingsniveau goed af te stemmen op de mate van gebruik wil de gemeente een optimalisatieslag behalen.

De gemeente sluit zich op het gebied van water aan bij het beleid, zoals opgesteld door Waterschap De Dommel. Vervolgens zal naar het beleid van dit waterschap gekeken worden. De doelen van het waterschap staan beschreven in het waterbeheerprogramma.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. 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.

De drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie zijn:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Keur

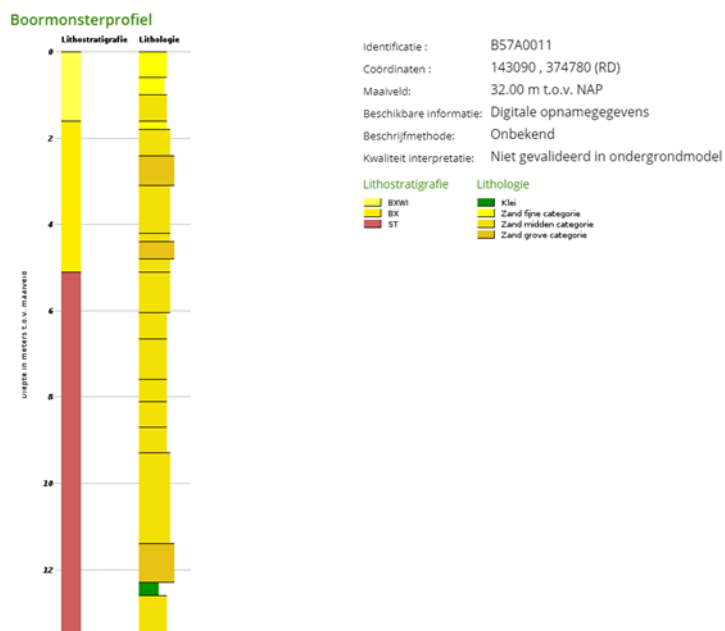
Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Via de digitale beschikbare keurkaart voor het beheergebied van Waterschap De Dommel is te zien dat de planlocatie niet gesitueerd is in attentiegebieden of beschermde gebieden. Verder is af te leiden dat het plangebied in een gebied ligt met een hydrologische gevoeligheidsfactor van 1.

Per 26 maart 2021 is de compensatiegrens van de Keur verlaagd van 2.000 m² naar 500 m² verhard oppervlakte. Dit betekent dat er bij een toename van het verhard oppervlakte binnen het plangebied vanaf 500 m² een compensatie nodig is voor waterberging binnen het plangebied.

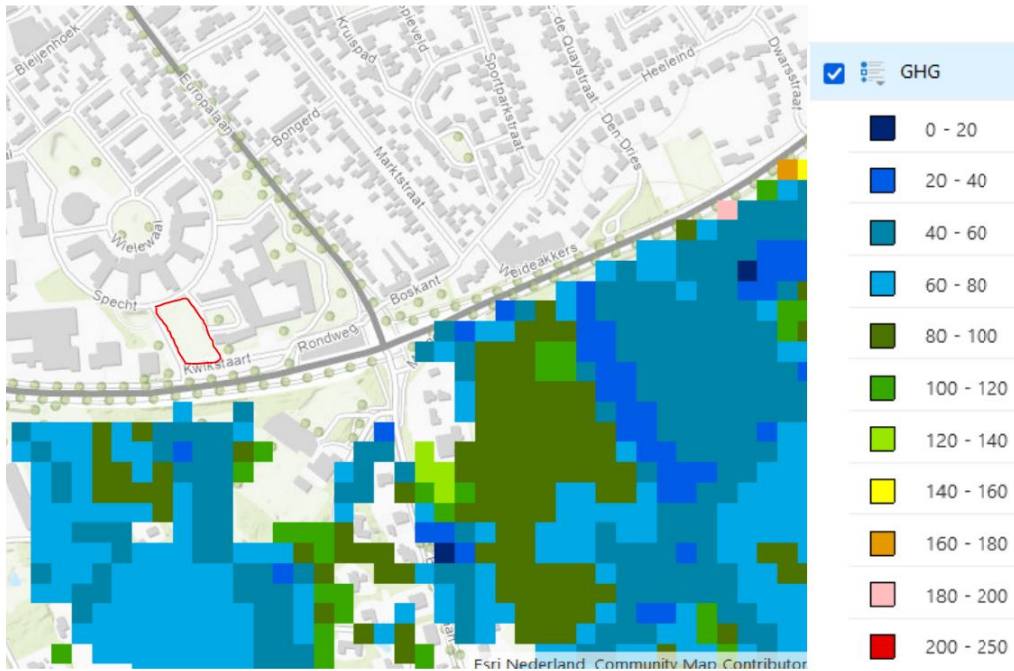
Planinformatie

De bodem op het plangebied is in beeld gebracht met gebruik van dinoloket.nl. Uit deze bron is gebleken dat de bodem bestaat uit zand in verschillende vormen, zie Figuur 8 voor de bodemopbouw. Tevens is het maaiveld gelegen op 32 meter NAP.



Figuur 8: Boormonsterprofiel plangebied

Via de website ahn.nl is gekeken naar de gemiddelde grondwaterstand (GHG) in het plangebied. Vanwege het feit dat de locatie reeds bebouwd gebied was is geen data direct van het plangebied bekend. Wel is er informatie bekend over de bodem aan de andere kant van de Rondweg N284, hier wordt aangegeven dat de GHG 70 cm (60 – 80) onder maaiveld is, zie onderstaande figuur.



Figuur 9: GHG omgeving plangebied

Er zijn binnen en in de directe omgeving geen oppervlaktewateren aanwezig in het plangebied. Afvalwater wordt conform de wetgeving gescheiden aangeboden aan de perceelgrens van het plangebied.

Waterbergingsopgave

Vanuit de algemene rekenregel van het keur kan vervolgens de benodigde waterbergingsvoorziening berekend worden. De netto verhard oppervlakte van het gehele plangebied betreft 1.814,4 m² en de hydrologische gevoeligheidsfactor op de locatie is 1. Op basis van deze rekenregel dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 108,9 m³ (1.814,4 m² x 1 x 0,06 m) te worden gerealiseerd.

De verdeling van het oppervlak is gesplitst in drie soorten: daken, terrein verharding en onverhard. Deze verdeling wordt gespiegeld in de beoogde toekomstige situatie tegen de huidige situatie.

Fase 1B	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	1.514,4
Terrein verharding	114	300
Onverhard	3.386	1.685,6
Totaal	3.500	3.500

Het grondwater ligt gemiddeld 0,7 meter onder maaiveld, dit betekent dat een waterbergingsvoorziening een minimale oppervlakte van (108,9 m³ / 0,7 m²) 155,52 m² moet hebben om aan de compensatieplicht te voldoen.

Waterbergingsvoorziening

De berekende waterbergingsopgave van 108,9 m³ zal ingericht worden in de openbare groenvoorzieningen rond het zorgcomplex van fase 1B. Deze zal per voorkeur gebeuren in de vorm van wadi's binnen het plangebied. Tevens is er rondom deze wadi's nog voldoende extra openbaar groen aanwezig voor berging bij buien boven de 60 mm, ook kunnen de openbare parkeerplaatsen hiervoor ingezet worden.

Conclusie

Voor het aspect water is gekeken wat de waterbergingsopgave voor het plangebied op basis van verhard oppervlakte. Dit is berekend op 108,9 m³. Deze opgave zal ingericht worden binnen het plangebied. Op deze manier is het aspect water verantwoord.

4.8 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een Quicksan Natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

Quickscan Natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of er beschermde soorten of gebieden in de omgeving van het plangebied zijn, is de zogenoemde Quickscan Natuurwetgeving. Deze Quickscan is uitgevoerd door Buro Maerlant op de voorgenomen planlocatie. Het onderzoek betreft Kempenland fase 1A en 1B. De bijbehorende rapportage, opgeleverd op 18 mei 2021, is als bijlage toegevoegd.

Uit de Quickscan Natuurwetgeving is geconcludeerd dat er mogelijk beschermde vogelnesten voor kunnen komen in opgaande vegetatie tijdens het broedseizoen. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de broedperiode te verwijderen (15 maart – 15 juli). Door naleving van deze maatregel met betrekking op vogels wordt geen overtreding op gebied van Wnb begaan.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, NNB / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Op deze manier is het aspect flora & fauna verantwoord.

4.9 Stikstofberekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 in werking gesteld om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het herstel en behoud van Natura 2000-gebieden. AERIUS was een online rekeninstrument van het voormalige PAS, via dit instrument kon de stikstofdepositie van plannen en projecten op Nature 2000-gebieden worden berekend.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat het PAS niet langer als basis voor toestemming van activiteiten gebruikt mag worden. Deze uitspraak had als gevolg dat veel vergunningsaanvragen en –procedures stil kwamen te liggen. Op 16 september 2019 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. In deze nieuwe versie worden voortaan alle stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden meegenomen in de berekeningen. Er wordt bij een dergelijke berekening gekeken naar de aanlegfase/bouwfase, de gebruiksfase en de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie. Wanneer de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, zijn er geen belemmeringen omtrent stikstofdepositie voor deze ontwikkeling.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de gebruiksfase en bijgevoegd als bijlage. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is gekeken naar de stikstofdepositie voor het plangebied door middel van een AERIUS berekening. Hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden rondom het plangebied, mits het advies wordt opgevolgd. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording stikstof.

4.10 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

De planlocatie ligt volgens de Archeologische Verwachtingen-en Waardenkaart van de gemeente Bladel in de zone met hoge archeologische verwachtingen. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m². Om deze reden is een verkennend veldonderzoek Archeologie uitgevoerd door Aeres milieu. Dit onderzoek is opgeleverd op 11 Juni 2021 en tevens bijgevoegd als bijlage.

De Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond archeologische resten aanwezig zijn. In het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn direct onder de humushoudende bovengrond. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd, rood gearceerd in figuur 10.

Op basis van de aangetroffen bodemopbouw kan worden gesteld dat het zuidelijk deel van deelgebied 1B de bodem is geroerd tot minimaal in de top van de BC-horizont en/of C-horizont. De oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen mogelijk als gevolg van de egalisatie van het plangebied. Als gevolg hiervan wordt kans klein geacht dat er intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het zuidelijk deel van deelgebied 1B. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, blauw gearceerd in figuur 10.



Figuur 10: Kaart resultaten archeologisch onderzoek

Conclusie

In het kader van het aspect archeologie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door middel van boringen uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek wordt er voor een deel van het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. De resultaten van dit vervolgonderzoek zullen conform de geldende wetgeving verwerkt worden in het verdere traject. Op deze manier is het aspect archeologie verantwoord.

4.11 Geurhinder

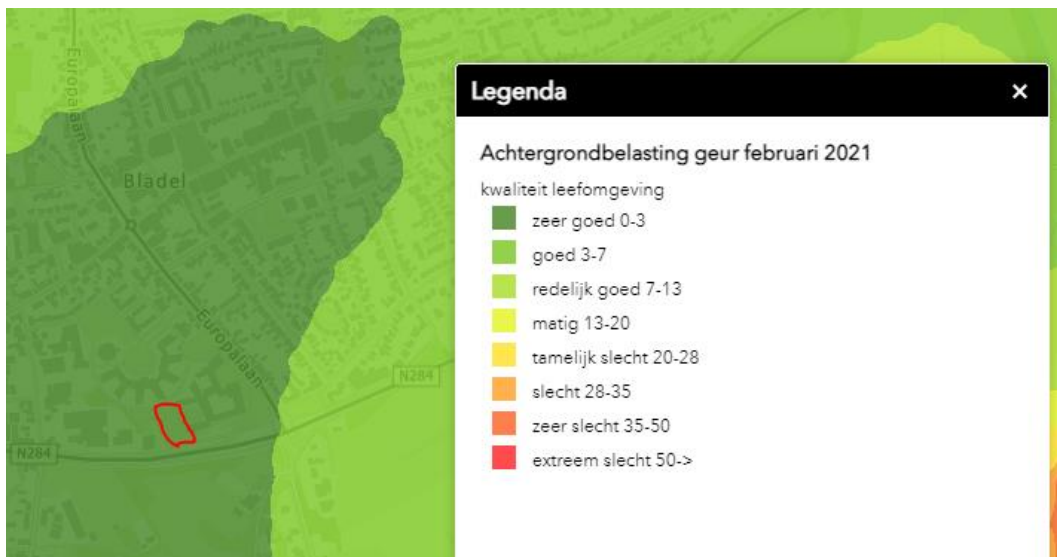
In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het planvoornemen bestaat enkel uit de realisatie van woningen zonder geuruitstoot. Derhalve is er geen sprake van geurhinder door het planvoornemen op de omgeving.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Bladel. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang, figuur 11 geeft de achtergrondbelasting weer.



Figuur 11: achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een goed woon- en klimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom

Analyse

Er liggen geen geitenhouderijen binnen twee kilometer van het plangebied. Er liggen eveneens geen veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied.

Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Aan de hand van de aanmeldingsnotitie, bijgevoegd als bijlage, is inzichtelijk gemaakt welke (mogelijke) gevolgen voor het milieu al dan niet door het planvoornemen ontstaan. Gelet op de projectkenmerken en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, wordt geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Er bestaat daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Op basis hiervan wordt het bevoegd gezag dan ook geadviseerd om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen, waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure voor onderhavige ontwikkeling. Dit besluit, bijgevoegd als bijlage, is genomen door bevoegd gezag en concluderend hetzelfde als hierboven uiteengezet.

4.14 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Bladel een anterieure overeenkomst afgesloten met Stichting Oktober ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5 Juridische opzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Kempenland fase 1 te Bladel. In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de planregels die recentelijk zijn opgesteld voor andere stedelijke bestemmingsplannen. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen, zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.1 Bestemmingen

Voor de bestemmingen is aansluiting gezocht bij aangrenzende plannen rond het plangebied. De bestemmingen die in het plan zijn opgenomen betreffen: Wonen en Verkeer.

Verkeer

Gebruik

De op de verbeelding voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor een overdekte voorziening voor langzaam verkeer en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een deels overdekte looproute.

Wonen

Gebruik

De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen en onderschikte functies in maximaal het aangewezen aantal woningen zoals aangeduid op de verbeelding. Naast woningen zijn daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede tuinen/(open)erven, verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Bouwen

In de bestemming Wonen is het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

6 Procedure

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen 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 wordt ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

6.1 Omgevingsdialoog

Op 10 november 2021 en 8 februari 2022 zijn er inloopavonden georganiseerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Op deze avonden is het plan gepresenteerd aan omwonenden. Tijdens de avond zijn vragenformulieren uitgedeeld waar aanwezigen reacties op konden plaatsen. De reacties zullen meegenomen worden in de planprocedures. Een anoniem verslag van de omgevingsdialoog is tevens bijgevoegd als bijlage.

6.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd, van 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022. In deze periode kon iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Bladel. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen tijdens de ter inzage periode. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd op het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn terug te vinden als bijlage.

6.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Zorgappartementen locatie Kempenland te Bladel in de vergadering van 23 maart 2023 gewijzigd vastgesteld.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek fase 1B

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 5: Stikstofdepositie onderzoek Kempenland Fase 1B

Bijlage 6: AERIUS berekening

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 9: Besluit m.e.r. beoordeling

Bijlage 10: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 11: Ontwerpbesluiten hogere waarden Wet geluidhinder

Bijlage 12: Nota van Wijzigingen 87 Zorgappartementen

Bijlage 1

Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2

Bodemonderzoek fase 1B

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek

Bijlage 4

Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 5

Stikstofdepositie onderzoek Kempenland Fase 1B

Bijlage 6

AERIUS berekening

Bijlage 7

Archeologisch onderzoek

Bijlage 8

Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 9

Besluit m.e.r. beoordeling

Bijlage 10

Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 11

Ontwerpbesluiten hogere waarden Wet geluidhinder

Bijlage 12

Nota van Wijzigingen 87 Zorgappartementen



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E **T** 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven **I** accentadviseurs.nl