

BESTEMMINGSPLAN
SNIEDERSLAAN – LANGE TREKKEN
BLADEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 21

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Juni 2024

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Sniederslaan – Lange Trekken Bladel
IMRO-idn	NL.IMRO.1728.BPB1071SnieLangTr-VAST
Versie voorontwerp	September 2022
Versie ontwerp	December 2023
Versie vastgesteld	Juni 2024
Opgesteld door	Guido Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Kadastrale situatie	8
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
2. BESTAANDE SITUATIE	10
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Stedenbouwkundige inpassing	13
3.3 Beeldkwaliteit	14
3.4 Beoogde planologische situatie	15
4. BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	16
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	16
4.2 Provinciaal beleid	17
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	17
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
4.3 Gemeentelijk beleid	19
4.3.1 Structuurvisie Bladel deel A: Ruimtelijk casco	19
4.3.2 Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018	20
4.3.3 Welstandsnota Bladel	22
5. MILIEUASPECTEN	23
5.1 Bodem	23
5.2 Waterhuishouding	23
5.2.1 Inleiding	23
5.2.2 Relevant beleid	24
5.2.3 Geohydrologische situatie	26
5.2.4 Hemelwaterberging	26
5.2.5 Parkeerterrein	27
5.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	28
5.2.7 Afvalwater	28

5.3	Cultuurhistorie	28
5.4	Archeologie	29
5.4.1	Inleiding	29
5.4.2	Nota Archeologiebeleid Kempen- en A2 gemeenten	29
5.4.3	Archeologisch onderzoek	30
5.4.4	Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven	30
5.4.5	Conclusie archeologie	31
5.5	Flora en fauna	32
5.5.1	Inleiding	32
5.5.2	Gebiedsbescherming	32
5.5.3	Soortenbescherming	32
5.6	Geluid	35
5.6.1	Wegverkeerslawaaï	35
5.6.2	Akoestisch onderzoek	35
5.7	Agrarische bedrijvigheid	36
5.7.1	Inleiding	36
5.7.2	Beleidskader	36
5.7.3	Becoördeling woon- en leefklimaat	36
5.7.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	37
5.8	Gezondheid en veehouderij	37
5.8.1	Inleiding	37
5.8.2	Toets aan de handreiking	38
5.9	Bedrijven en milieuzonering	39
5.10	Externe veiligheid	40
5.10.1	Inleiding	40
5.10.2	Risico's	40
5.10.3	Bedrijven	40
5.10.4	Vervoer van gevaarlijke stoffen	40
5.11	Luchtkwaliteit	41
5.11.1	Inleiding	41
5.11.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	41
5.11.3	Blootstelling aan verontreiniging	41
5.12	Verkeer en infrastructuur	43
5.13	M.e.r.-beoordeling	43
5.13.1	Beleid en regelgeving	43
5.13.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
5.13.3	Conclusie	44
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Algemene toelichting verbeelding	45

6.3	Algemene toelichting regels	45
6.4	Toelichting bestemmingen	46
6.4.1	Kantoor	46
6.4.2	Wonen	46
6.4.3	Waarde - Archeologie 4.1	46
6.4.4	Waarde - Archeologie 4.2	46
7.	UITVOERBAARHEID	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.	PROCEDURE	48
8.1	Inleiding	48
8.2	Inspraakprocedure	48
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	48
8.4	Omgevingsdialoog	49
8.5	Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	49

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna 220-BSn162-nw-v1
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna 220-BSnLT-nw-v1
Bijlage 5	Aerius berekening
Bijlage 6	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 7	Eindcontrole asbest verwijdering
Bijlage 8	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 9	Besluit hogere grenswaarde
Bijlage 10	Een inventariserend veldonderzoek archeologie Transect-rapport 5296
Bijlage 11	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie hoek Sniederslaan - Lange Trekken te Bladel. Navolgend wordt gesproken over het plangebied. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en deels als 'Groen'. Binnen de woonbestemming is thans één woning toegestaan.

Beoogd wordt het plangebied her te ontwikkelen ten behoeve van de realisatie van vier woningen. Gelijktijdig wordt een bestaand parkeerterrein voor het bedrijf Interfood positief bestemd. Voor dit parkeerterrein is reeds een omgevingsvergunning verleend in 2019.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019'. Het College van burgemeester en wethouders heeft bij brief d.d. 11 december 2019 in principe medewerking verleend voor voorgenomen ontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een partiële bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daartoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Sniederslaan en Lange Trekken te Bladel. De locatie is gelegen in het oostelijk gedeelte van de kern. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied waarbij het plangebied is uitgelicht.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied

1.3 Kadastrale situatie

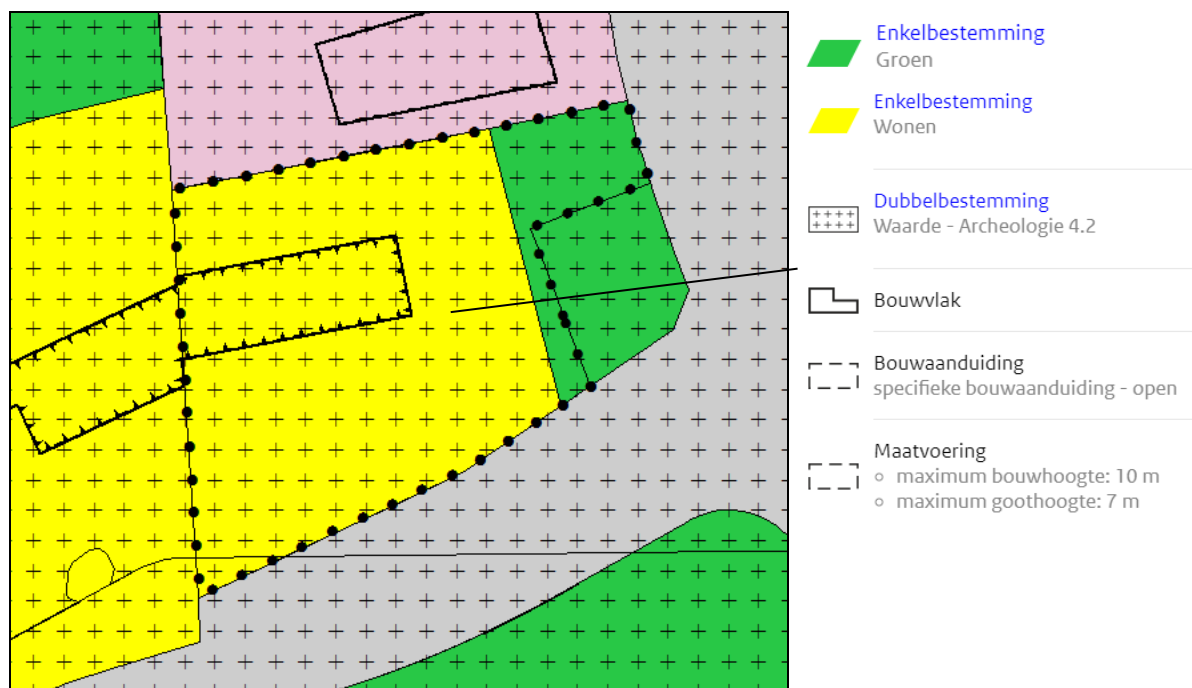
Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Bladel, sectie H, nummers 2830, 2831, 2852, 2853, 2854, 2855 en 2856. Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart van het plangebied. Het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn en kent een oppervlakte van 3.621 m².



Figuur 2: Kadastrale kaart plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Bladel heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 20 juni 2019. Dit bestemmingsplan is voor het plangebied onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' met het plangebied aangeduid

De realisatie van vier woningen binnen het plangebied is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de bestaande situatie op het plangebied toegelicht. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving voor de beoogde situatie plaats. Hoofdstuk 4 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. In hoofdstuk 8 wordt de procedure nader toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Bladel en wordt globaal begrensd door de Sniederslaan, Lange Trekken, kantoren en een naastgelegen woning. Het plangebied ligt op de overgang van een primair woongebied naar een gebied met een functiemenging tussen het Pius X-college en enkele kantoren. Het bebouwingsbeeld langs de Sniederslaan ter hoogte van het plangebied bestaat uit vrijstaande woningen in verschillende architectuurstijlen. Het gros van de woningen is gesitueerd op ruime kavels.

Binnen het plangebied was tot voor kort een vrijstaande villa met een aangebouwd bijgebouw aanwezig. Deze bebouwing dateerde uit de jaren zeventig, bestond uit twee bouwlagen en was gedekt met een lessenaarsdak. De bebouwing was gesitueerd op enige afstand van de weg. Inmiddels is de bebouwing grotendeels gesloopt. Het oostelijke deel van het perceel was in gebruik ten behoeve van waterberging, maar het waterschap heeft vergunning verleend voor het dempen van deze voorziening. Inmiddels is de waterbergende functie niet meer aanwezig. Navolgende figuren geven een overzicht van het plangebied van de situatie zoals deze tot voor kort was binnen het plangebied. Figuren 6 en 7 geven de actuele situatie weer binnen het plangebied.



Figuur 4: Zicht op het plangebied vanaf de Sniederslaan (Bron: Google Maps)



Figuur 5: Zicht op het plangebied vanaf de kruising Sniederslaan – Lange Trekken (Bron: KruitKok landschapsarchitecten)



Figuur 6: Situatie binnen het plangebied (28-05-2021)



Figuur 7: Het plangebied, gezien vanaf de Sniederslaan

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Beoogd wordt om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van de bouw van vier vrijstaande woningen. De woningen zullen vanwege de verkeersveiligheid met maximaal twee inritten worden ontsloten aan de Sniederslaan. Rekening dient te worden gehouden met aanwezige laanstructuur en de bushalte aan Lange Trekken.

Tevens wordt de reeds vergunde parkeerplaats op het noorden van het perceel positief bestemd. Zoals op te maken valt uit voorgaande figuren is het parkeerterrein reeds ingericht.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Binnen het plangebied worden vier woningen geprojecteerd. De kavels kennen een frontbreedte van circa 16 tot 19 meter en de oppervlaktes variëren van 535 m² tot 682 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de situatie na herontwikkeling.



Figuur 8: gewenste situatie na herontwikkeling

De voorgevels van de woningen liggen enigszins gebogen ten opzichte van de weg. Hierdoor ontstaat een rustig straatbeeld. Daarbij komen de voorgevels van de woningen nergens op minder dan 6 meter van de perceelsgrens aan de kant van de Sniederslaan te staan.

3.3 Beeldkwaliteit

Het bebouwingsbeeld (qua bestaande woningen) langs de Sniederslaan bestaat uit grote grondgebonden vrijstaande woningen in verschillende architectuurstijlen. Beoogd wordt om binnen het plangebied een ensemble van vier woningen te realiseren. De woningen krijgen hellende daken in 2 of 3 bouwlagen en worden gedekt met een hellende kap. De architectuur is modern/eigentijds en bestaat uit een compositie van blokvormige volumes.

De woningen zullen een samenhangend geheel vormen. Kernwoorden voor de beeldkwaliteit zijn eigentijds, modern, puur, elegant, strak.

Het aspect beeldkwaliteit is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan behoort. Navolgende referentiebeelden geven een overzicht van de mogelijke verschijningsvorm van de woningen. Deze referentiebeelden zijn ontleend aan het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij de regels behoort.

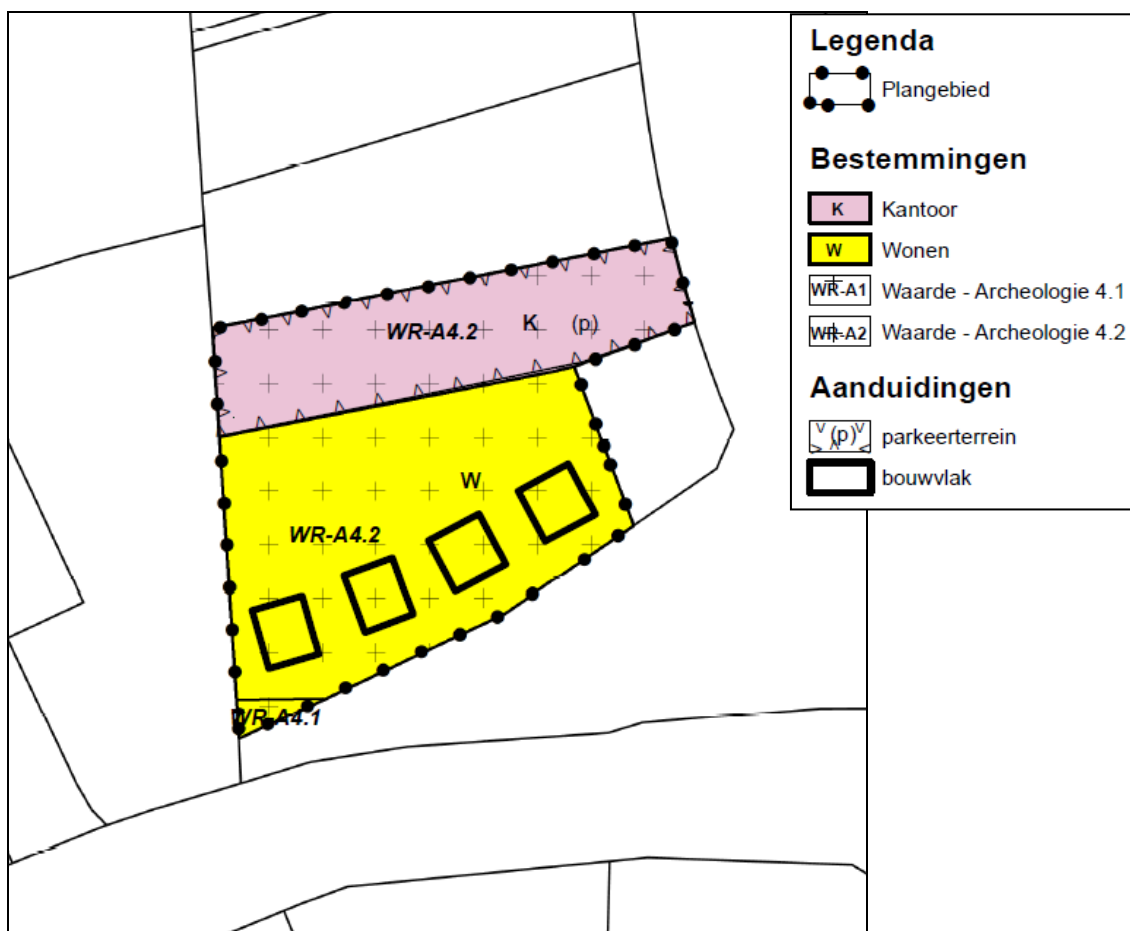


Figuur 9: Voorbeelden beeldkwaliteit woningen

3.4 Beoogde planologische situatie

Beoogd wordt het plangebied her te bestemmen ten behoeve van de realisatie van vier woningen. Daartoe krijgt het plangebied gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' ten behoeve van vier wooneenheden. Hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het daartoe aangewezen bouwvlak. De reeds vergunde parkeerplaats op het noordelijk deel van het perceel wordt positief bestemd. Feitelijk vinden hier geen wijzigingen plaats.

De maximum goothoogte van de woningen bedraagt 5 meter en de maximum bouwhoogte betreft 10 meter. Navolgende wordt een uitsnede van de verbeelding getoond.



Figuur 10: Beoogde planologische situatie

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen. De bestaande woning wordt gesloopt. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling van vier woningen niet als 'stedelijke ontwikkeling' aan te merken. Uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. 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. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 11: Ligging plangebied (aangeduid met een bolletjeslijn) in de Interim omgevingsverordening

Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. In afdeling 3.5, Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit, zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten over woningbouw binnen het 'Stedelijk gebied'.

4.2.2.3 Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

In afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten over voorgenoemde thema's. Er zijn twee werkingsgebieden: 'Stedelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Artikel 3.42 bevat regels ten aanzien van duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Middels onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan een evenwichtig woningaanbod binnen de gemeente en draagt bij aan een concurrerende economie en economisch draagvlak binnen de gemeente. De ontwikkeling voorziet in een stedelijke inbreiding aan de rand van de kom van Bladel. Deze inbreiding bestaat uit vier woningen.

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2017 geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 850 te realiseren woningen in de periode 2017-2026 (vanaf peildatum 1 januari 2017). De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

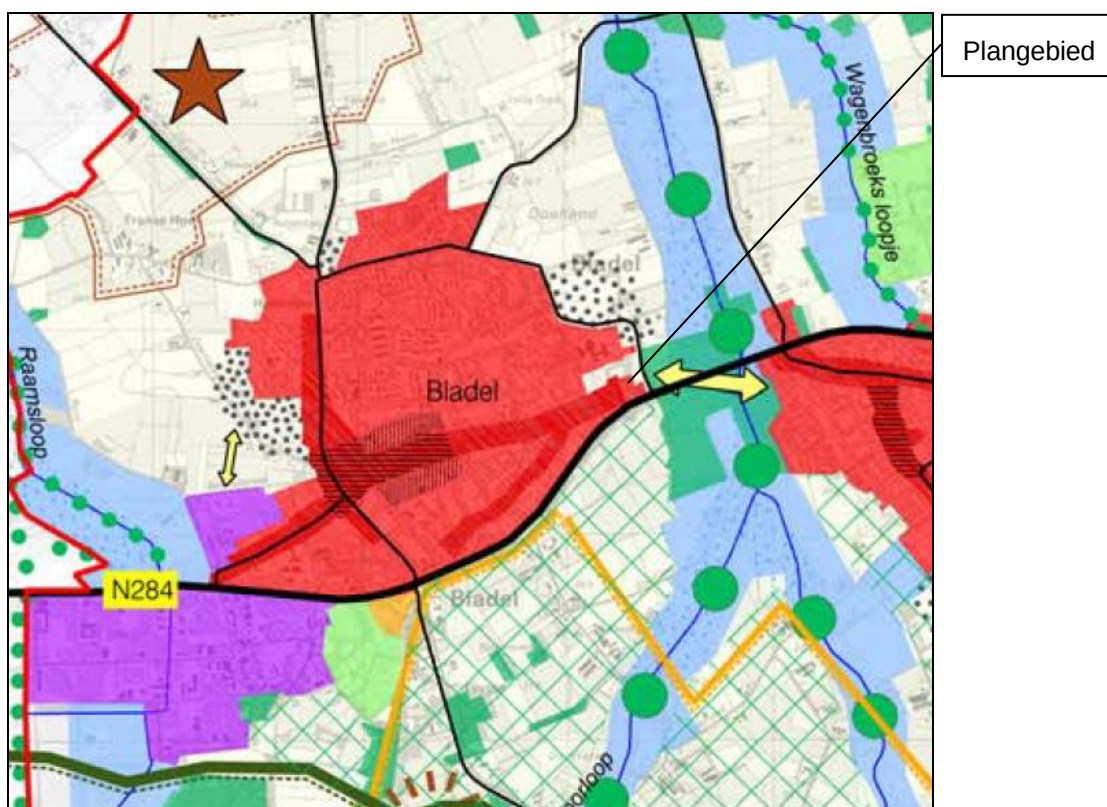
De bebouwingskern van Bladel is een concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. De woningen worden grotendeels ingepast binnen een bestaande woonbestemming, daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook vindt door middel van de herontwikkeling een kwaliteitsverbetering plaats binnen het plangebied. De nieuwbouw wordt opgericht met een hoogwaardige uitstraling. De woningen worden energieneutraal verwarmd en gekoeld. Hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied. Voorliggend plan is dan ook niet in strijd met het geldende provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bladel deel A: Ruimtelijk casco

De Structuurvisie Bladel deel A: Ruimtelijk Casco is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 22 mei 2008. De structuurvisie bestaat uit een analyse, beleidskader en een visie op hoofdlijnen die uitmonden in een Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting. In de toelichting staat per legenda-eenheid beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie daarbij hoort.

Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als gelegen in een woongebied en aan een historisch bebouwingslint'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede Structuurvisie Bladel met aanduiding plangebied

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.

De historische bebouwingslinten worden gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te worden en waar mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. In principe is alleen vervangende nieuwbouw toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van het lint is in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.

De inbreiding vindt plaats op een bestaande woonbestemming. De bestaande woning wordt gesaneerd en ter plaatse wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. De nieuwbouw heeft een hoogwaardige uitstraling en is passend bij de overige bebouwing ter plaatse van de oostelijke dorpsentree. De percelen worden groen ingericht. Tevens wordt middels onderhavige ontwikkeling een reeds vergunde parkeerplaats positief bestemd. Sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

4.3.2 Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

De gemeentelijke woonvisie is door de gemeenteraad van Bladel op 7 juli 2016 vastgesteld en in de vergadering van 1 februari 2018 geactualiseerd. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente om wil gaan met haar woonbeleid om voor nu en in de toekomst alle inwoners adequate huisvesting te bieden. In de visie zijn een zestal ambities verwoord:

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. Directe bouwtitels worden omgezet in wijzigingsbevoegdheden. 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 alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de paarse 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 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 persoons-huishoudens. 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 nieuwbouwwontwikkelingen 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.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt voor een groot deel aangesloten bij de ambities van de gemeentelijke woonvisie. Er is sprake van een ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het plangebied zal groen worden ingericht, zowel de kavelgrenzen maar ook de privétuinen krijgen voldoende ruimte voor een groene inrichting. De nieuwe woningen worden energieneutraal en krijgen geen gasmeter.

De grootte van de woningen sluit niet aan bij de ambities uit de woonvisie. Er wordt in principe niet gebouwd voor doelgroepen. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve niet volledig aan bij de woonvisie.

4.3.3 Welstandsnota Bladel

In 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel de welstandsnota laten actualiseren. In de welstandsnota worden criteria geformuleerd waaraan ruimtelijke plannen moeten worden getoetst. De welstandscriteria die in de welstandsnota geformuleerd worden, zijn maatgevend voor de gemeentelijke welstandbeoordeling. Het plangebied is gesitueerd in een gedeelte van Bladel waar een welstandstoets geldt. Nieuwe bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

Burgemeester en wethouders vragen de commissie om advies met betrekking tot een bij hen ingediend bouwplan. Haar welstandsadvies baseert de commissie op de welstandscriteria zoals die door de gemeenteraad in de gemeentelijke welstandsnota zijn vastgelegd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het voorleggen om advies van principeverzoeken en schetsplannen.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek wordt is bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

“Conclusies en advies

Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van Pb01 zijn gehalten aan zink en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

- De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese.*
- De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.*
- De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming met nieuwbouw.*
- De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.*

Bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

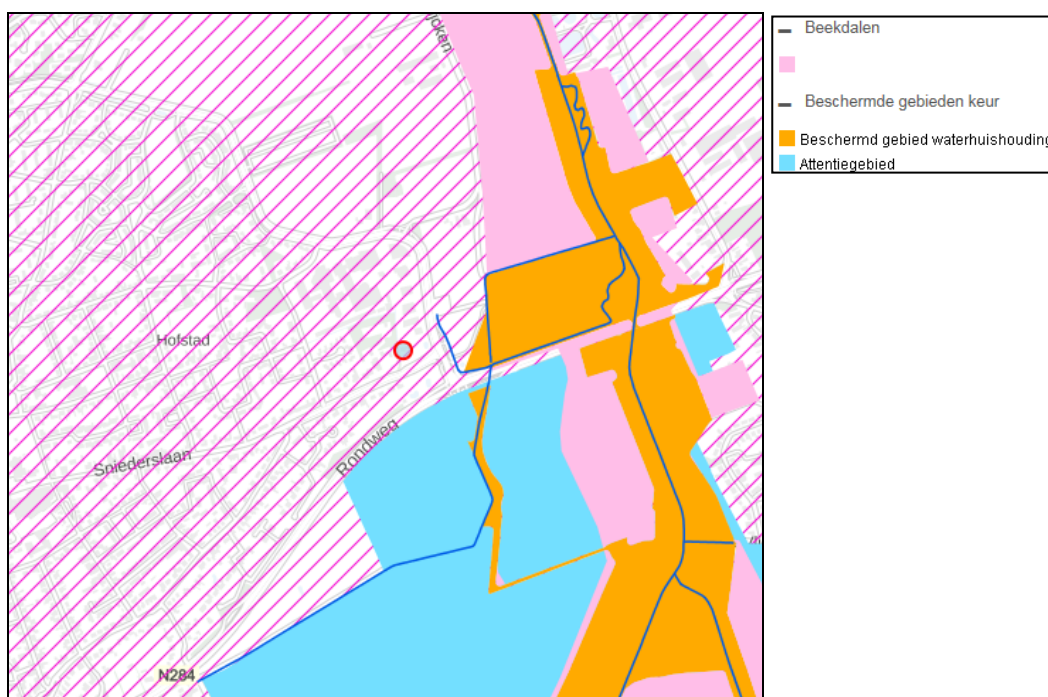
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de projectlocatie

inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De projectlocatie valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.2.2 Relevant beleid

5.2.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in de projectlocatie is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'



Figuur 13: Uitsnede kaart 'Keur Waterschap De Dommel 2015' (plangebied aangeduid met een rode stip)

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangeduid als gelegen in een beschermd gebied.

5.2.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij de omvang van het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat

plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Binnen het plangebied was voorheen één vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. Na herontwikkeling worden binnen het plangebied vier woningen gerealiseerd. Per saldo vindt derhalve nieuw verhard oppervlak plaats van circa 450 m² aan verhard oppervlak ten behoeve van vier vrijstaande woningen. De bestaande opstallen zijn reeds gesloopt. Het verhard oppervlak neemt in elk geval toe met meer dan 500 m².

5.2.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied wordt het hemelwater in zijn geheel geïnfiltreerd op het eigen perceel.

5.2.2.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2021-2025

Het waterbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2021 - 2025' (GRP). In het GRP zijn vier speerpunten benoemd voor de planperiode 2021 - 2025:

- Anticiperen op klimaatverandering;
- Participatie en communicatie
- Inzicht en sturing watersysteem
- Gebiedsgericht beheer

Met de gebiedsgerichte aanpak bij herinrichtingsprojecten wil de gemeente Bladel toegroeien naar een klimaat-bestendig Bladel in 2050. Hierbij gaat het vooral om het tegengaan van opwarming, wateroverlast en verdroging zowel in de bebouwde omgeving als in het omliggende buitengebied en

de natuur. Voor de afvoer van hemelwater naar riolering en/of oppervlaktewater hanteren het waterschap en de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Conform deze uitgangspunten geldt de voor-keursvolgorde infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Indien een retentieopgave van toepassing is, is het uitgangspunt dat de retentievoorzieningen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

5.2.3 Geohydrologische situatie

De gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG bedraagt ter plaatse van het plangebied tussen 60-140 cm beneden maaiveld. De bodem bestaat uit Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand.

5.2.4 Hemelwaterberging

Binnen het plangebied worden vier woningen gerealiseerd. Het exacte bouwplan is op het moment van schrijven nog niet bekend, maar verwacht wordt dat het verhard oppervlak per woning circa 350 m² bedraagt. Voorgesteld wordt per bouwperceel te voorzien in voldoende hemelwaterberging. De bergingscapaciteit dient te worden berekend door het verhard oppervlakte te vermenigvuldigen met 0,06 m³. Dat betekent dat er een verwachte bergingscapaciteit geldt van 21 m³ per woning.

Het plangebied biedt voldoende ruimte om het hemelwater dat op de verharding valt te bergen. De uiteindelijk gekozen exacte wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtnaam van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden.

Het schone hemelwater dat valt op de daken van de nieuwe woning en de bijgebouwen zal via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar transportriolen (infiltratieriolen) welke uitmonden in de infiltratievoorzieningen.

Gelet op de grondwaterstand zijn zowel bovengrondse als ondergrondse voorzieningen mogelijk. Bovengrondse infiltratievoorzieningen zijn goedkoper en minder fout-gevoelig dan ondergrondse voorzieningen. De waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een groen (mos)dak of waterdak op de gebouwen, of het afvoeren van hemelwater door een transportriool of goot naar een verlaging in het maaiveld, een natuurlijke vijver, grindkoffers, of combinaties hiervan. De voorziening dient binnen 48 uren weer beschikbaar te zijn voor een herhalingsbui. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven navolgende figuur. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te worden geplaatst.



Figuur 14: mogelijkheden infiltratievoorzieningen (vlnr: wadi, groendak, grindkoffer en infiltratiekratten)

Bij de bouwaanvraag wordt nader ingegaan op de exacte oppervlakte nieuwe verharding en daarmee de benodigde waterbergingsvoorziening. Voorzien kan worden in berging op eigen terrein. Het plangebied biedt voldoende ruimte en de GHG biedt voldoende ruimte.

Een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van afdoende hemelwaterberging is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

5.2.5 Parkeerterrein

In september 2019 is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor het aanleggen van een parkeerterrein. In dit bestemmingsplan wordt de vergunning ook vertaald op de verbeelding. De verhardingen en waterafvoer is reeds aanwezig en daarin vinden dan ook geen wijzigen plaats. Wel is bekeken of het parkeerterrein een probleem kan geven voor de nieuwe bouwkavels. Dat lijkt niet het geval.

Het parkeerterrein ligt onder afschot (3%). Het water stroomt naar het midden van het perceel waar het middels een molgoot in kolken terecht komt. Van daar uit loopt het water richting de b-watgang ten oosten van de parkeervoorziening. Aan de perceelsgrenzen is het terrein afgesloten met een opsluitband. Daarmee is afstromend water richting de percelen niet te verwachten.

5.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.7 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer zorgt voor deze aansluiting. Hierover worden afspraken vastgelegd met de gemeente. De ontwikkeling betreft de bouw van vier woningen. Derhalve zal er slechts sprake zijn van huishoudelijk afvalwater. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.3 Cultuurhistorie

De projectlocatie is in de cultuurhistorische regio de 'Kempen' gelegen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels.

Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

De overzijde van de Lange Trekken, waar het buitengebied gelegen is, maakt onderdeel uit van het archeologisch landschap 'Kempenland'. Dit landschap omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Groote (ten oosten van het plangebied) en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijke zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

Aan het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden toegekend. Als gevolg van de ontwikkeling komen dan ook geen cultuurhistorische elementen in het geding.

5.4 Archeologie

5.4.1 Inleiding

In de Erfgoedwet is het archeologische beleid verankerd. Eén van de uitgangspunten is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. Gemeenten zijn bevoegd gezag wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.4.2 Nota Archeologiebeleid Kempen- en A2 gemeenten

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Figuur 15: Uitsnede Archeologiekaart

Ter plaatse is sprake van 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' met de specificatie 'Esdek'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen

archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Ter plaatse geldt een maximale verstoringsgrens van 500 m² en een diepte van 50 cm. Ter plaatse waar de bestaande opstalleen reeds zijn gesloopt geldt dat de grond is geroerd.

5.4.3 Archeologisch onderzoek

Econsultancy heeft op 17 en 18 december 2015 een archeologisch bureauonderzoek en op 5 januari 2016 een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam navolgende conclusie en selectieadvies naar voren:

“Conclusie

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek voor de perioden Paleolithicum en Mesolithicum bijgesteld naar laag. De archeologische verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd blijft gehandhaafd. Op basis van het behoud van een hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek en in overeenstemming met het archeologiebeleid van de gemeente Bladel adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P).

Behoud van de archeologische vindplaats in situ is mogelijk indien er archeologievriendelijk gebouwd gaat worden waardoor er geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. “...”. Een vereiste hierbij is echter wel dat bij de fundering van de nieuwbouw geen grootschalige verstoringen plaats vinden. Hoeveel verstoring binnen het plangebied geaccepteerd wordt dient in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Bladel) te worden vastgesteld.

Bovenstaand is een advies van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Bladel). Het bevoegd gezag neemt vervolgens een besluit.”

Vervolg

Binnen het plangebied is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuvenonderzoek.

5.4.4 Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven

5.4.4.1 Algemeen

In april 2024 heeft Transect b.v. een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied aan de Sniederslaan 162 in Bladel (gemeente Bladel). De aanleiding van het onderzoek is om in het zuidelijk deel van het plangebied de bestaande bebouwing te slopen om vervolgens vier nieuwe woningen te realiseren.

5.4.4.2 Resultaten

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn drie werkputten aangelegd met een totale oppervlakte van ca. 240 m². Dit is circa 10% van het onderzoeksgebied. Er is tenminste één vindplaats aangetroffen. Deze bestaat uit een erf met paalkuilen en waterputten en dateert uit de IJzertijd óf uit de Middeleeuwen. De paalkuilen in werkput 1 vormen mogelijk een structuur. Daarnaast zijn greppels uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd aangetroffen. De sporen bevinden zich in de top van het dekzand, onder een oud-bouwlanddek. Op basis van de middelhoge fysieke kwaliteit en de hoge inhoudelijke kwaliteit kan de vindplaats als behoudenswaardig worden aangemerkt.

5.4.4.3 Selectieadvies

Het selectieadvies omvat de volgende mogelijkheden: (1) het vrijgeven van het plangebied; (2) het behoud in situ van vindplaatsen (fysiek beschermen); of (3) het behoud ex situ van vindplaatsen (archeologische opgraving). Het selectieadvies wordt voorgelegd aan de bevoegde overheid, die uiteindelijk een selectiebesluit moet nemen.

In het plangebied bestaat het voornemen om vier nieuwe woningen te realiseren met een gezamenlijke oppervlakte van 500-550 m². De precieze dieptes van de hiermee gepaard gaande bodemingrepen zijn nog niet bekend. Op basis van het veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat er een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is. Deze is aangetroffen vanaf 0,9-1,1 m -Mv (26,0-26,3 m +NAP). Als de bodemingrepen worden beperkt tot 0,4 m -Mv, kunnen de sporen in situ worden behouden. Indien dit niet mogelijk is, adviseren wij om vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische opgraving uit te voeren op de locaties van de nieuwbouw en eventuele andere diepe bodemingrepen.

5.4.5 Conclusie archeologie

Op basis van het advies van Transect is het aan de bevoegde overheid (gemeente Bladel) om een selectiebesluit uit te brengen.

In de regels van dit bestemmingsplan is onder andere bepaald dat het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen conform de bestemming 'Wonen', is alleen toegestaan als op basis van de resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek een besluit is genomen dat door de bevoegde overheid (gemeente) besloten of bij het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten dat deze worden opgegraven óf in situ worden behouden in de bodem.

Daarmee is zeker gesteld geen vergunning tot bouwen wordt verleend zonder dat is aangetoond of veiliggesteld dat er geen behoudenswaardige archeologische resten verloren gaan.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland-West', op circa 500 meter ten oosten van de kern. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Met Aeries – Calculator is de consequentie hiervan op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. Realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar. De Aeries-berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.5.3 Soortenbescherming

5.5.3.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit

uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Binnen het plangebied is flora en fauna onderzoek verricht door M&A advies. Er heeft tweemaal een locatiebezoek plaatsgevonden. Navolgend wordt de conclusie van deze onderzoeken weergegeven.

5.5.3.2 Quickscan Rapportnummer: 220-BSn162-nw-v1

Navolgend wordt de conclusie van de Quickscan met documentnummer 220-BSn162-nw-v1 weergegeven. Het volledige onderzoek maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.

“De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in oktober 2020 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder broed- en verblijfplaatsen voor jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen en Gierzwaluwen en van paar-, kraam en verblijfplaatsen van vleermuisssoorten). Ook het nestkastje aan de achterzijde van de woning is niet bevolkt.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 29 oktober 2020, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

De aansluitingen van de daken op de muren/wanden van de woning en garage, zijn geheel afgedicht. De daken van de woning en de garage zijn vanaf de binnenzijde geïnspecteerd met behulp van een camera (Novascope). Met zekerheid kan daarom worden gesteld dat er zich geen soorten ophouden of hebben opgehouden in de daken van de gebouwen.

Met zekerheid kan worden gesteld dat de gebouwen niet door fauna worden gebruikt als verblijfplaats.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn een aantal beschermde natuurgebieden in de omgeving van de locatie gesitueerd. Gezien de afstanden tot deze gebieden kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op deze gebieden heeft.

Door de sloop van de woning en garage en de nieuwbouw van woningen op het perceel, wordt het karakter van het gebied enigszins beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Dit valt onder het zorgvuldigheidsbeginsel van de Wet natuurbescherming.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Met deze quick scan is aangetoond dat er op voorhand geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

5.5.3.3 Quickscan Rapportnummer: 220-BSnLT-nw-v1

Navolgend wordt de conclusie van de Quickscan met documentnummer 220-BSnLT-nw-v1 weergegeven. Het volledige onderzoek maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.

“De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in december 2020 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 22 december 2020, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Gezien de huidige toestand van het perceel kan worden gesteld dat geen mogelijkheden voor beschermde soorten aanwezig zijn.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn een aantal beschermde natuurgebieden in de omgeving van de locatie gesitueerd. Gezien de afstanden tot deze gebieden kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op deze gebieden heeft.

Door de nieuwbouw op het perceel, wordt het karakter van het gebied enigszins beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Dit valt onder het zorgvuldigheidsbeginsel van de Wet natuurbescherming.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Met deze Quickscan is aangetoond dat er op voorhand geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

5.6 Geluid

5.6.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

5.6.2 Akoestisch onderzoek

Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgend worden de conclusie en resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder blijkt:

weg	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde	Overschrijding voorkeursgrenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Lange Trekken	48 dB	63 dB	2 dB	-	50 dB
N284	48 dB	63 dB	5 dB	-	53 dB
Sniederslaan2	48 dB	63 dB	6 dB	-	54 dB

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure is een procedure hogere waarde doorlopen.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe (burger)woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.7.2 Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

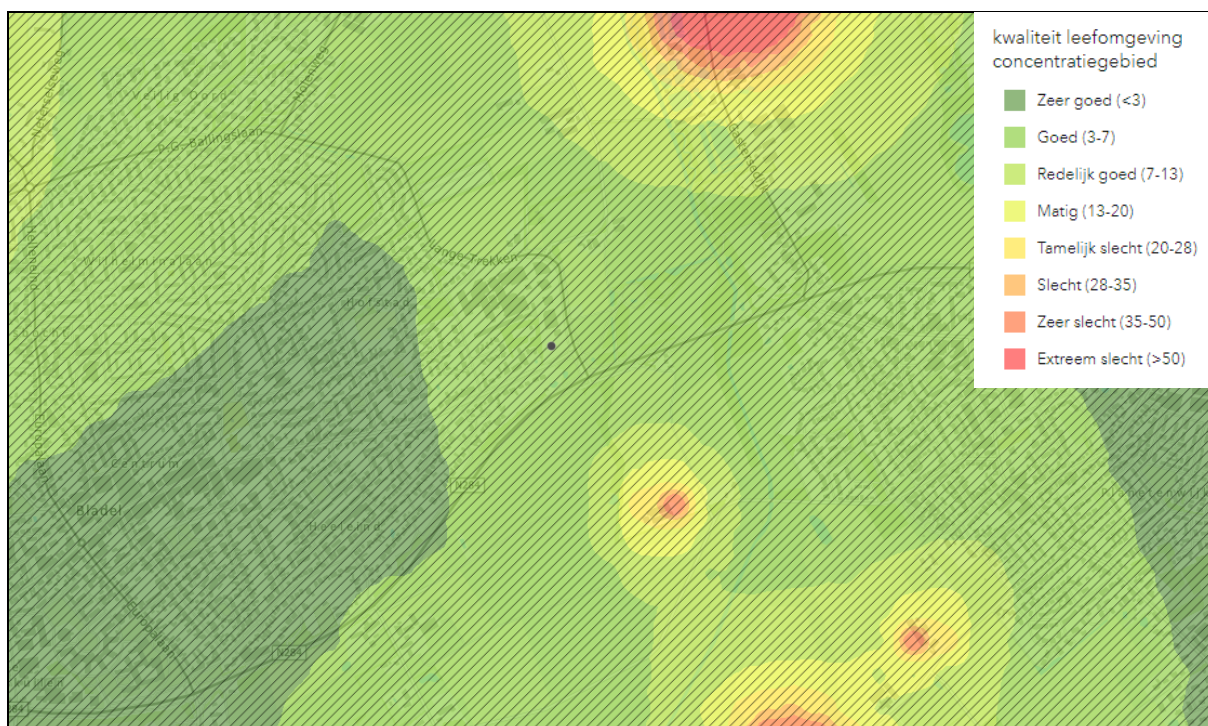
De gemeente Bladel heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening vastgesteld. De geurverordening voor de gemeente Bladel kent voor het plangebied een afwijkende norm van 2 oue/m³.

De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient minimaal 100 meter te bedragen.

5.7.3 Beoordeling woon- en leefklimaat

Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom van Bladel. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijbedrijven. Het meest dichtbij gesitueerde veehouderijbedrijf bevindt zich op een afstand van circa 370 meter, het betreft het rundveebedrijf aan Beverdijcken 6. Ten opzichte van dit bedrijf geldt een vaste afstand van 100 meter. Op circa 550 meter ten zuiden van het plangebied, aan Goorland 4, is een varkensbedrijf gevestigd. Vanwege de afstand tot dit veehouderijbedrijf en de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is de voorgrondbelasting niet inzichtelijk gemaakt. Aangenomen mag worden dat het woon- en leefklimaat acceptabel is in het kader van de voorgrondbelasting.

De achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant inzichtelijk gemaakt op een geurkaart. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze geurkaart. Het plangebied is indicatief aangeduid met een zwarte stip.



Figuur 16: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (Kaart Omgevingsdienst juni 2023)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 oue/m³. Ter plaatse is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat in het kader van de achtergrondbelasting. De beoogde ontwikkeling is geen bezwaar in het kader van het woon- en leefklimaat.

5.7.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de woonbestemmingen mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Tussen het plangebied en de omliggende veehouderijbedrijven zijn reeds geurgevoelige objecten gesitueerd. Van een belemmering voor omliggende agrarische bedrijven is geen sprake.

5.8 Gezondheid en veehouderij

5.8.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

5.8.2 Toets aan de handreiking

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen (intensieve) veehouderijbedrijven. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ou/m³ voor de voorgrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 10 ou/m³ voor de achtergrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Aan een afstand van 100 meter wordt niet voldaan. Wel wordt voldaan aan de vaste afstand in het kader van de Wgv.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Dit aspect is derhalve niet van toepassing. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Er wordt voldaan aan de normen voor fijn stof en de concentratie endotoxine. Een GGD-advies is hierom niet noodzakelijk. Er zijn tevens geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan. Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 6 en 7 wordt daarmee voldaan.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. *"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer."*

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Gelet op de omgeving van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een gemengd gebied. Middels onderhavige ontwikkeling worden vier woningen ontwikkeld. Ten opzichte van kantoren (milieucategorie 1) geldt een richtstand van maximaal 10 meter. In het gemengd gebied wordt deze afstandsstap teruggebracht naar 0 meter. Behalve enkele kantoren in de omgeving is ten noorden van het plangebied tevens een middelbare school gesitueerd (milieucategorie 2). Voor de school geldt een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De herontwikkeling is dan ook in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

5.10.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

5.10.2.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

5.10.2.2 Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.10.3 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

5.10.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het grondgebied van de gemeente Bladel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de A67 en N284. Het plan ligt buiten de PR 10-6/jaar contour van beide wegen. Voor beide wegen overschrijdt het groepsrisico de oriënterende waarde niet. Er is dus geen sprake van enkele beperking uitgaande van dit aspect.

Op het grondgebied van de gemeente Bladel zijn geen waterwegen gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Op 1.000 meter ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen. Gezien de grote afstand tussen de projectlocatie en de buisleiding vindt de ontwikkeling buiten de PR 10-6/jaar contour en het invloedsgebied van de buisleiding plaats.

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

5.11 Luchtkwaliteit

5.11.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.11.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

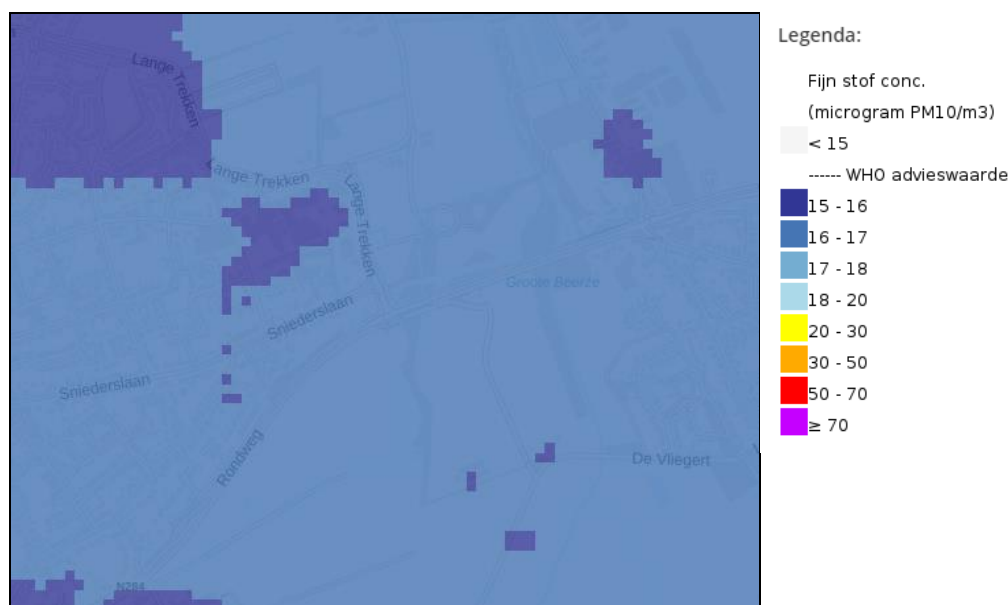
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling slechts de ontwikkeling van vier woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.11.3 Blootstelling aan verontreiniging

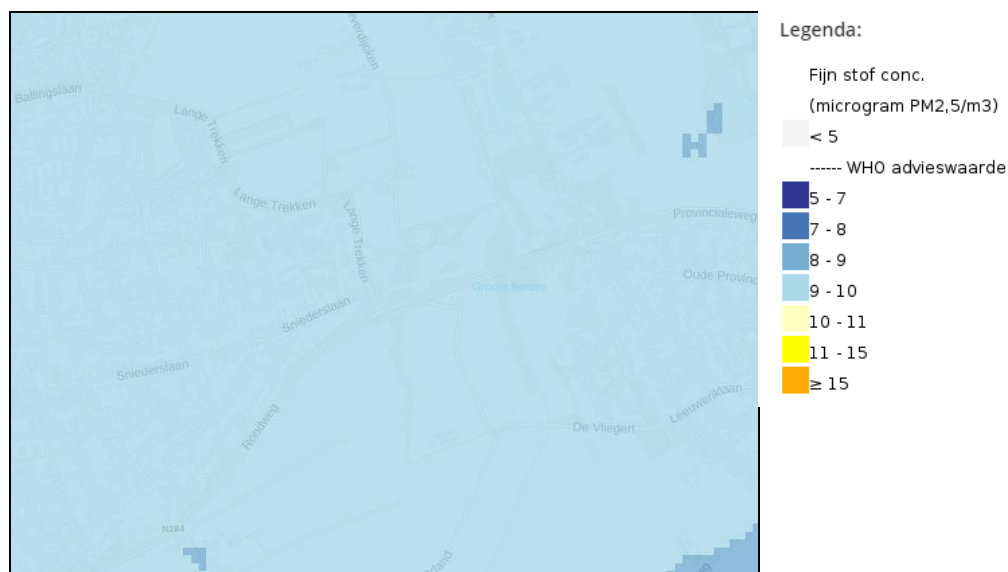
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 17: Fijnstof 2020 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 18: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.12 Verkeer en infrastructuur

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Bij de nieuwe woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De woningen zullen per twee via een eigen inrit worden ontsloten aan de Sniederslaan.

In de bestaande situatie zijn geen knelpunten op het gebied van ontsluiting en bereikbaarheid. De toename van verkeer die ontstaat door de herontwikkeling zal niet leiden tot capaciteitsproblemen. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied af te wikkelen.

5.13 M.e.r.-beoordeling

5.13.1 Beleid en regelgeving

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.13.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van vier woningen binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *"dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen."* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat "hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden

aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van [...] woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.” De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld “dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²’.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5.13.3 Conclusie

Vanwege die beperkte omvang van het project, acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk geacht.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
 - Begrippen
 - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Bestemmingen
 - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene afwijkingsregels
 - Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Overgangsrecht
 - Slotregel

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Kantoor

De voor 'Kantoor', met de aanduiding 'parkeren', aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor parkeren ten behoeve van de kantoren op de noordelijk gelegen gronden en verblijf, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor vier woningen met bijbehorende voorzieningen. De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen een bouwvlak.

6.4.3 Waarde - Archeologie 4.1

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6.4.4 Waarde - Archeologie 4.2

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze Grondexploitatiewet (Grexxwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De gemeente Bladel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Bladel een anterieure overeenkomst sluiten. Ook worden hierin afspraken over planschade opgenomen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Conform artikel 3.1.1 Bro worden provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.4 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Een verslag van deze dialoog is toegevoegd bij deze toelichting.

8.5 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken het van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Op verzoek van waterschap De Dommel de hemelwaterafvoer van het parkeerterrein duidelijker beschreven.