

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw 2 woningen Beukenbos te Bladel

Augustus 2019



Bestaande situatie

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op het braakliggende perceel aan de Berkenbos te Bladel twee nieuwe woningen te realiseren. Op dit moment is de bestemming op het perceel ongenummerd (tussen 82 en 87) en is opgedeeld in een smalle strook 'Woondoeleinden-1' aan de voorzijde en de bestemming 'Agrarische doeleinden' aan de achterzijde. De wens van de initiatiefnemer is om hier de mogelijkheid te hebben om twee vrijstaande woningen (met eventuele bijgebouwen) te realiseren. Een dergelijke ontwikkeling is niet geheel mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Mastbos".

De gemeente wil in beginsel medewerking verlenen aan het bouwplan. Om tot een omgevingsvergunning voor de woningen te kunnen komen, is het noodzakelijk dat ten behoeve van de bouw van de woning het bestemmingsplan wordt herzien. De bedoeling daarbij is dat deze herziening wordt betrokken bij de thans in voorbereiding zijde actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van de gemeente Bladel. Om dit mogelijk te maken, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Projectlocatie

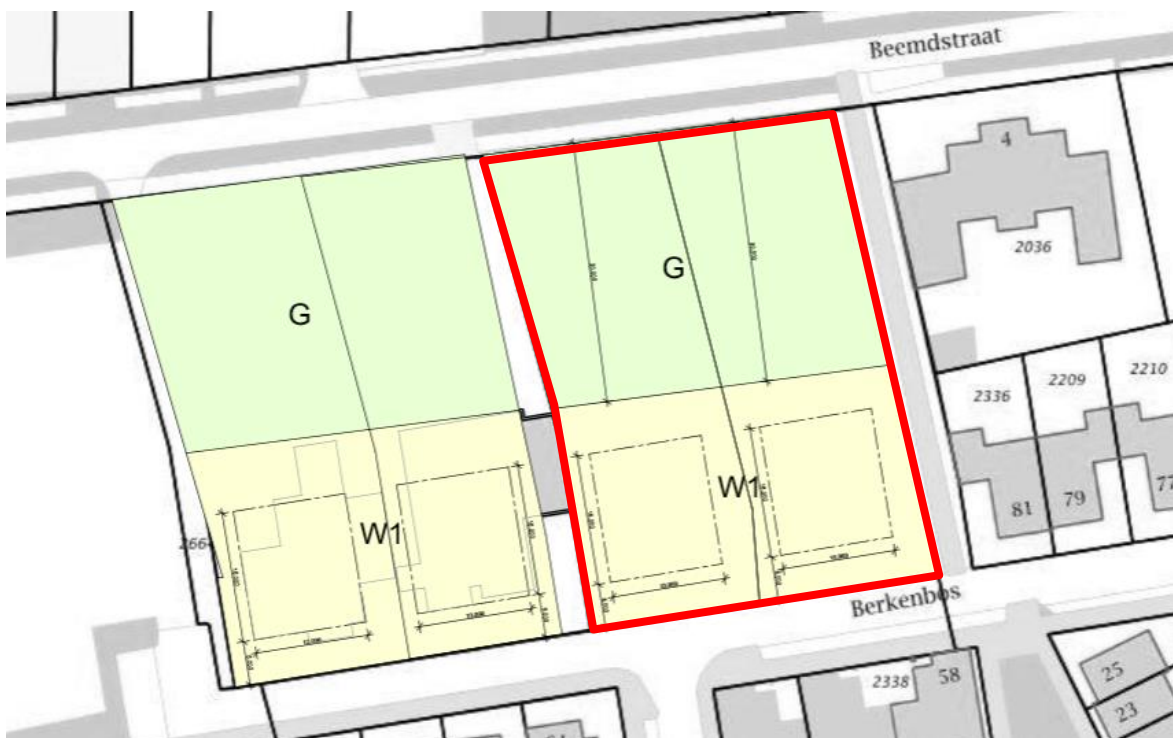
De locatie aan de Beukenbos ligt aan de zuidwestzijde van de kern van Bladel. De ligging van de locatie is op onderstaande afbeelding weergegeven. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2160 m².



Ligging projectlocatie



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Mastbos"



Nieuwe situatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie aan de Beukenbos geldt het bestemmingsplan “Mastbos”, zoals dat op 11 januari 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de zuidelijke strook van de locatie de bestemming “Woondoeleinden-1”, met een aangegeven bouwvlak. De noordzijde van het perceel is bestemd voor “Agrarische doeleinden”.

Op basis van de bestemming “Woondoeleinden -1” is de bouw van 2 woningen toegestaan. Echter, de thans beoogde vrijstaande woningen passen niet volledig binnen de van toepassing zijnde woonbestemming. De geplande woningen zijn namelijk buiten het bouwvlak van de bestemming “Wonen” geprojecteerd en deels in de agrarische bestemming. Het bouwplan voor de bouw van de nieuwe woning is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is echter in artikel 13, lid 1 van de regels een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsbevoegdheid 1) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan de bouw van woningen op de betreffende locatie mogelijk maken. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn ook de woningen mogelijk gemaakt ten westen van de projectlocatie aan de Beukenbos.

1.4 Opzet van de toelichting

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

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

De voorgenomen ontwikkeling aan de Beukenbos te Bladel is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

In voorliggende situatie gaat het om slechts de bouw van 2 woningen met behulp van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 18 november 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 1 januari 2017 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De bij de Verordening ruimte behorende kaart duidt de locatie van de geplande woningen in Bladel aan als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Volgens de verordening is een stedelijke ontwikkeling uitsluitend in bestaand stedelijk gebied toegestaan. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarde en is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bladel

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

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'Bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- Top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders;
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen en verhalen bovenplanse kosten.

De structuurvisie bestaat uit twee delen, namelijk:

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

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

In deel A wordt gesteld dat de gemeente Bladel de bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon ziet als de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing zal in eerste instantie naar mogelijkheden worden gezocht in het bestaand dorpsgebied, waarbij aanpassingen aan de bestaande voorraad en hergebruik van bestaande bebouwing de voorkeur verdienen. Kwantitatief gezien gaat de aandacht bij verdere dorpsontwikkeling met name uit naar de kernen Hapert en Bladel. Deze kernen hebben gezien hun goede

bereikbaarheid en concentratie van voorzieningen, de meeste potentie voor deze uitbreiding. In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon domineert de kleinschaligheid. Dit betekent dan ook dat hier slechts bescheiden dorpsontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De locatie aan het Beukenbos wordt volgens de structuurvisie aangemerkt als 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. 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.

De voorgestelde ontwikkeling aan het Beukenbos past binnen de structuurvisie. Met de bouw van de 2 woningen wordt de stedenbouwkundige structuur aan het Beukenbos afgerond met laagbouw.

Woonvisie Gemeente Bladel 2016, Actualisatie 2018

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

Volgens de vastgestelde woonvisie zal bij het omzetten van een wijzigingsbevoegdheid in een directe bouwtitel de ontwikkeling moeten passen binnen het Woningbouwprogramma van de gemeente Bladel. Hierover dient ten eerste te worden opgemerkt dat volgens het reeds geldende bestemmingsplan reeds woningen op de betreffende locatie toestaan. Derhalve is er in planologisch opzicht sprake van bestaande woningen en worden er geen woningen toegevoegd.

Verder voorziet het Woningbouwprogramma 2016-2026 van de gemeente Bladel in de betreffende periode in de bouw van 780 woningen. Voor de kern Bladel is de nieuwbouw van 438 woningen voorzien. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van 2 woningen past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering..

Derhalve kan gesteld worden dat voorliggende ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid.

Wijzigingsbevoegdheid

Ten behoeve van de bouw woningen is in artikel 13, lid 1 van de regels van het geldende bestemmingsplan "Mastbos" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid 1", te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden 1" en "Groendoeleinden" mits:

- a. op alle gronden in een strook van ten minste 30 meter gemeten vanuit de Beemdstraat de bestemming "Groendoeleinden" wordt geprojecteerd;
- b. op de niet onder a bedoelde gronden de bestemming "Woondoeleinden 1" word geprojecteerd met een bebouwingstypologie "open bebouwing", waarbij de voorgevel daarvan evenwijdig aan de weg en ten minste 5 meter uit de kant van de weg ligt;
- c. dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- d. de woningen worden georiënteerd op de weg met de bestemming Verkeersdoeleinden ten zuiden van het wijzigingsgebied;
- e. aangetoond is dat de woning direct kan worden ontsloten via de weg met de bestemming Verkeersdoeleinden ten zuiden van het wijzigingsgebied;
- f. op de woonpercelen een zodanig aantal parkeerplaatsen wordt voorzien dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte van de woningen;
- g. er is geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, waarbij op basis van onderzoek moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie;
- h. rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en – kwantiteit);
- i. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4m;
- j. de (nok)hoogte niet meer bedraagt dan 7m;
- k. op de woonpercelen te plaatse van de stroken grond binnen 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelgrens geen gebouwen worden geprojecteerd.

Aan alle genoemde voorwaarden kan worden voldaan, met uitzondering van de voorwaarde dat binnen 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelgrens geen gebouwen worden geprojecteerd. De wens is namelijk om bijgebouwen op de zijdelingse perceelgrens te projecteren. Gezien het feit dat op de percelen Beukenbos 87 en 89 (waar de woningen met de genoemde wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn gemaakt) ook bebouwing op de perceelsgrens is toegestaan, bestaan geen wezenlijke bezwaren tegen bebouwing op de zijdelingse perceelsgrens.

3. Randvoorwaarden

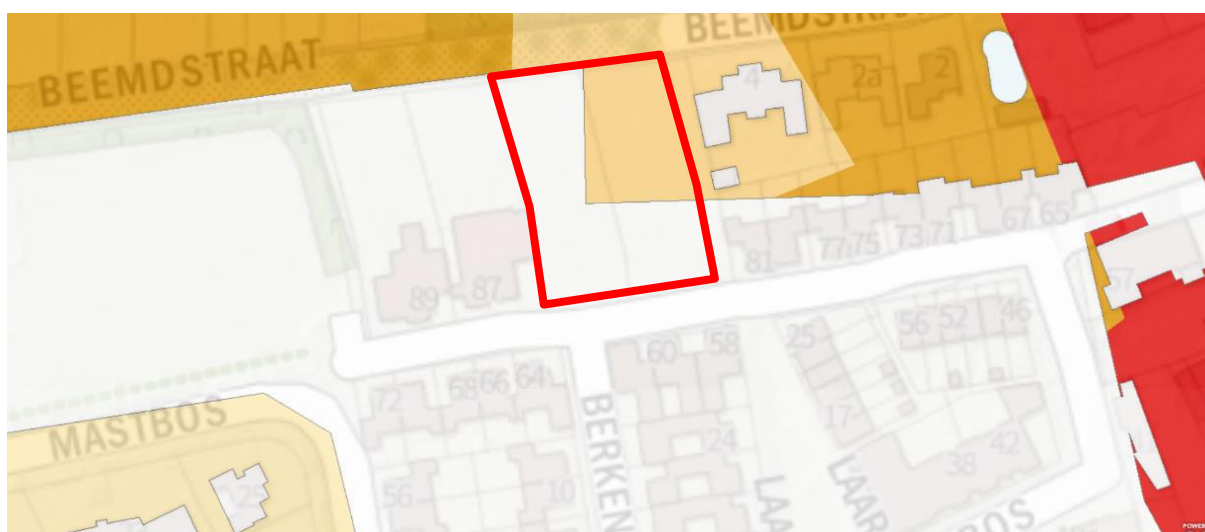
3.1 Archeologie

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

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Mastbos" is voor de westelijke helft van het plangebied een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Echter valt volgens de actuelere Archeologische beleidskaart van de gemeente Bladel de locatie aan de Beukenbos onder Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hier wordt het volgende over gezegd:

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

De geplande woningen hebben een kleinere oppervlak dan 2500 m². Verwacht wordt dat in het nieuwe bestemmingsplan, waar voorliggende ontwikkeling deel van gaat uitmaken, de dubbelbestemming archeologie slechts gaat gelden voor het noordelijke deel van het plangebied. Daarom is in dit geval voor het aanvragen van een omgevingsvergunning onderdeel 'afwijken van regels ruimtelijke ordening' geen nader archeologisch onderzoek benodigd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart

3.2 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn. Het nieuwbouwplan bevindt zich wel binnen de geluidzone van de Beemdstraat. De maximum snelheid op de Beemdstraat, welke achter de geprojecteerde woningen ligt, bedraagt 60 km/ uur. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft ten behoeve van de geplande woningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en vanwege de gezoneerde wegen te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is, door middel van een aanvullende (cumulatie)berekening, ook het geluid vanwege de 30 km/u wegen bepaald en kwalitatief beschouwd op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat oftewel op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening. De resultaten van het verrichte onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 16 januari 2019 met projectnummer VL.1870.R01. Dit rapport is als separate bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege alle wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en richtwaarde van 48 dB en is dus vanwege geen enkele in het onderzoek betrokken weg sprake van een relevante blootstelling aan geluid. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het oprichten van beide nieuwe woningen op het perceel aan de Beukenbos tussen nummer 81 en 87 in Bladel.

Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en ook de geluidbelasting vanwege cumulatie van geluid ten hoogste 53 dB bedraagt, is op grond van het Bouwbesluit de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van 20 dB (53 dB – 33 dB binnenwaarde) voor de uitwendige gevelconstructie voldoende om ook in de woningen een goed akoestisch woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Een bouwakoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat geluid geen belemmering vormt voor de bouw van de 2 woningen aan de Beukenbos te Bladel.

3.3 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Adviesbureau Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Beukenbos (ong.) te Bladel. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 10 januari 2019, met projectnummer 8280.001. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien matig humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. De bovengrond is lokaal licht verontreinigd met koper. Het licht verhoogde gehalte aan koper in de bovengrond is volgens Econsultancy hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondgehalten van koper in de bodem. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op het regionale karakter van lichte metaalverontreinigingen in de bodem en het grondwater kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaat volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waardoor Econsultancy adviseert geen onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 uit te voeren.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de bouw van de 2 geplande woningen.

3.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

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

Het gaat in dit geval om de toevoeging van slechts twee woningen, waar momenteel al woningen toegestaan zijn. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.5 Externe veiligheid

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

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

3.6 Water

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

Watercompensatie

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

In voorliggende situatie neemt de oppervlakte weliswaar toe, maar ruimschoots minder dan 2.000 m². Daarom is in voorliggende situatie geen watercompensatie vereist.

Hemelwater

De bouw van de betreffende woning maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van woningbouw in dezelfde wijk. In het hemelwatersysteem (met wadi) van de wijk is reeds rekening is gehouden met afvoer van het hemelwater dat afkomstig is van de projectlocatie. De bouw van de geplande woning leidt daarom niet tot wateroverlast voor derden.

Afvalwater

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

3.7 Natuur

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

Op de locatie bevindt zich een braakliggend grasveld. Het is niet aannemelijk dat zich op de locatie wettelijk beschermde plant- of diersoorten bevinden. Daarbij wordt er voor onderhavig project geen vegetatie gekapt. Tevens wordt er ruim afstand gehouden van de greppel langs de Beemdstraat en vinden er geen werkzaamheden aan deze greppel plaats. Gezien het karakter van het gebied en de aard van de voorgeneomen werkzaamheden is het niet de verwachting dat wettelijk beschermde plant- en/of diersoorten worden aangetast.

Het als Natura 2000-gebied aangewezen gebied Kempenland-West ligt op een afstand van meer dan 1 kilometer van de projectlocatie. Gezien de ligging van het plangebied, de relatief grote afstand en de aard van de toekomstige verandering en activiteiten op het plangebied, leiden de voorgenomen ontwikkelingen niet tot aantasting van de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Beukenbos. Als gevolg van de geplande ontwikkeling verdwijnen geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte, aangezien in de nieuwe situatie er op eigen terrein geparkeerd wordt. Op eigen terrein is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de nieuwe woning op te vangen.

3.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Circa 70 meter ten (zuid)westen van de locatie aan de Beukenbos ligt een bedrijventerrein waar bedrijvigheid is toegestaan met maximaal de milieucategorie 2. Voor bedrijven in deze milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. Aan deze afstand wordt voldaan.

Tevens zijn er tussen de planlocatie en dit bedrijventerrein reeds woningen aanwezig welke al maatgevend zijn. De bedrijven zullen daarom door onderhavig project niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig project.

3.10 Kabels en leidingen

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

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Bladel geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het opnemen van deze ontwikkeling in de herziening van de bestemmingplannen voor de bebouwde kommen zullen worden verhaald bij de initiatiefnemer middels een exploitatieovereenkomst.

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De geplande ontwikkeling van 2 woningen aan het Beukenbos wordt opgenomen in de herziening van de bestemmingplannen voor de bebouwde kommen van de gemeente Blader. Voor dit bestemmingsplan zal naar verwachting een inspraak- en/of participatietraject worden doorlopen.

Tevens zal ten behoeve van deze actualisatie het op grond van het Besluit ruimtelijke ordening verplichte vooroverleg worden gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Bijlagen (separaat)

Akoestisch onderzoek

Verkennd bodemonderzoek