

Ruimtelijke onderbouwing
'Rond Deel 10, Bladel, afsplitsing
bestemmingsvlak'
gemeente Bladel

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

ontwerp
nov. 2018
J186186
BWE



TONNAER

Juridische en beleidsadvisering

Digitale informatie

Planologie en stedenbouw



Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Besluitgebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 Beleid	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	6
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3 Projectprofiel	11
3.1 Gebiedsbeschrijving	11
3.2 Besluitgebied	11
3.3 Projectbeschrijving	11
4 Sectorale aspecten.....	13
4.1 Milieu algemeen	13
4.2 Bodem	13
4.3 Geluid	13
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Milieubescherming, veiligheid en overige zones	15
4.6 Externe veiligheid	15
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.10 Water	20
5 Haalbaarheid	22
5.1 Economische en financiële haalbaarheid	22
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	22
6 De procedure.....	23
6.1 Te volgen procedure.....	23

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Impressie huidige situatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn woonachtig en werkzaam aan de Rond Deel 10, te Bladel alwaar zij aan huis een afslankstudio exploiteren en daarnaast (klassieke) auto's importeren, taxeren en doorverkopen. Ten behoeve van de handel in auto's is het noodzakelijk om tijdelijk auto's op het perceel te stallen alvorens deze door een potentieel koper worden opgehaald. De mogelijkheden in de huidige situatie zijn daarvoor beperkt.

Op de locatie is een bedrijfsbestemming van kracht waarvan het bestemmingsvlak eveneens de naastgelegen, niet in eigendom van initiatiefnemers verkerende, percelen omvat. Dat brengt de consequentie met zich mee dat ontwikkelingen (bijvoorbeeld ten aanzien van de oprichting van nieuwe bedrijfsgebouwen, waarvoor een beperkt bebouwingspercentage geldt) op het perceel altijd met naastgelegen eigenaar, Schippers Onroerend Goed BV, zullen moeten worden afgestemd. De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemers zijn echter op generlei wijze met de naastgelegen locatie verweven.

Het voorgaande leidt tot de wens van initiatiefnemers om het huidige bestemmingsvlak op te splitsen, zodat een separaat bestemmingsvlak ontstaat dat het in eigendom van initiatiefnemers verkerende perceel omvat. Initiatiefnemers beogen voorts binnen het afgesplitste bestemmingsvlak een bedrijfsgebouw op te richten ten behoeve van de stalling van auto's.

Om tot een dergelijke afsplitsing te komen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dit kader is er met de gemeente overleg geweest waarbij de intentie is uitgesproken om onderhavig verzoek mee te nemen in het in voorbereiding zijnde 'Komplan Bladel 2018'. De gemeente heeft hier positief op gereageerd. De locatie is niet mee genomen in het oude komplan omdat deze destijds buiten het bebouwd gebied van Bladel is gelegen. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Rond Deel 12' is de Verordening Ruimte tevens aangepast en is het besluitgebied toegevoegd aan het stedelijk gebied. Daarmee is het opnemen van onderhavige ontwikkeling in het 'Komplan 2018' meer in de lijn der verwachting komen te liggen. In deze motivering wordt het onderhavige planvoornemen nader onderbouwd. Hiermee gaat de locatie onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Komplan Bladel 2018'.





1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is aan de rand van de bebouwde kom van Bladel gelegen. De aan weerszijden naastgelegen percelen zijn beide bedrijfsmatig in gebruik als respectievelijk een mechanisatiebedrijf en een agrarisch hulp- en dienstverleningsbedrijf. Voorts bestaat de overige belending uit een schakering van agrarische objecten en vrijstaande, landelijk woonobjecten. Op het besluitgebied zelf is het woonobject Rond Deel 10 gelegen. Het overig deel van het perceel is in gebruik als erf/ tuin.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie H, nummers 2604 en 2606, gezamenlijk groot 1.881 m².



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het besluitgebied is het bestemmingsplan „Rond Deel 12“ vigerend dat door de raad van de gemeente Bladel is vastgesteld op 15 maart 2018. Ter plaatse geldt de bestemming „Bedrijf“, met voor een gedeelte van het bestemmingsvlak tevens de dubbelbestemming „Waarde – archeologie 6“. Het bestemmingsvlak omvat zoals gezegd ook de naastgelegen percelen gemeente Bladel, sectie H, nummers 1868, 1869, 2603 en 2605. Op de locatie is een bouwvlak gesitueerd dat conform de bouwregels met een maximum van 6171 m² bebouwd mag worden. Daarnaast is op het bouwvlak de functieaanduiding „bedrijfsverzamelgebouw“ van kracht. Ook zijn op het besluitgebied een drietal milieuzoneringen van toepassing welke als schillen rondom de bedrijfswoning zijn gesitueerd. Op de directe contouren van de bedrijfswoning is functieaanduiding bedrijfswoning gelegen. Van binnen naar buiten toe gezien zijn vervolgens bedrijfsactiviteiten van respectievelijk milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Een en ander is in bovenstaande afbeelding weergegeven.

De gemeente Bladel werkt thans aan het „Komplan Bladel 2018“. De locatie is thans gelegen binnen de stedelijke contouren van de Verordening Ruimte en zal worden meegenomen in het hiervoor genoemde „Komplan Bladel 2018“.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Daarna wordt een beschrijving van de omgeving van het besluitgebied, het besluitgebied zelf en het planvoornemen gegeven.

Vervolgens wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie. Tenslotte wordt er nader ingegaan op de haalbaarheid en de procedures die onderhavige ruimtelijke onderbouwing doorloopt of doorlopen heeft.



2 Beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De voor het planvoornemen relevante beleidsdocumenten worden toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Het planvoornemen voorziet in een afsplitsing van het bestaande bestemmingsvlak op de locatie en de oprichting van een bedrijfsgebouw op het nieuwe, separate bestemmingsvlak. Het planvoornemen is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 2.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor ruimtelijke plannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Het planvoornemen voorziet in een afsplitsing van het bestaande bestemmingsvlak op locatie en de oprichting van een bedrijfsgebouw op het nieuwe, separate bestemmingsvlak. Het planvoornemen heeft geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.





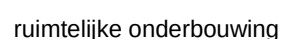
2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

2.3.2 Groen Blauwe structuur

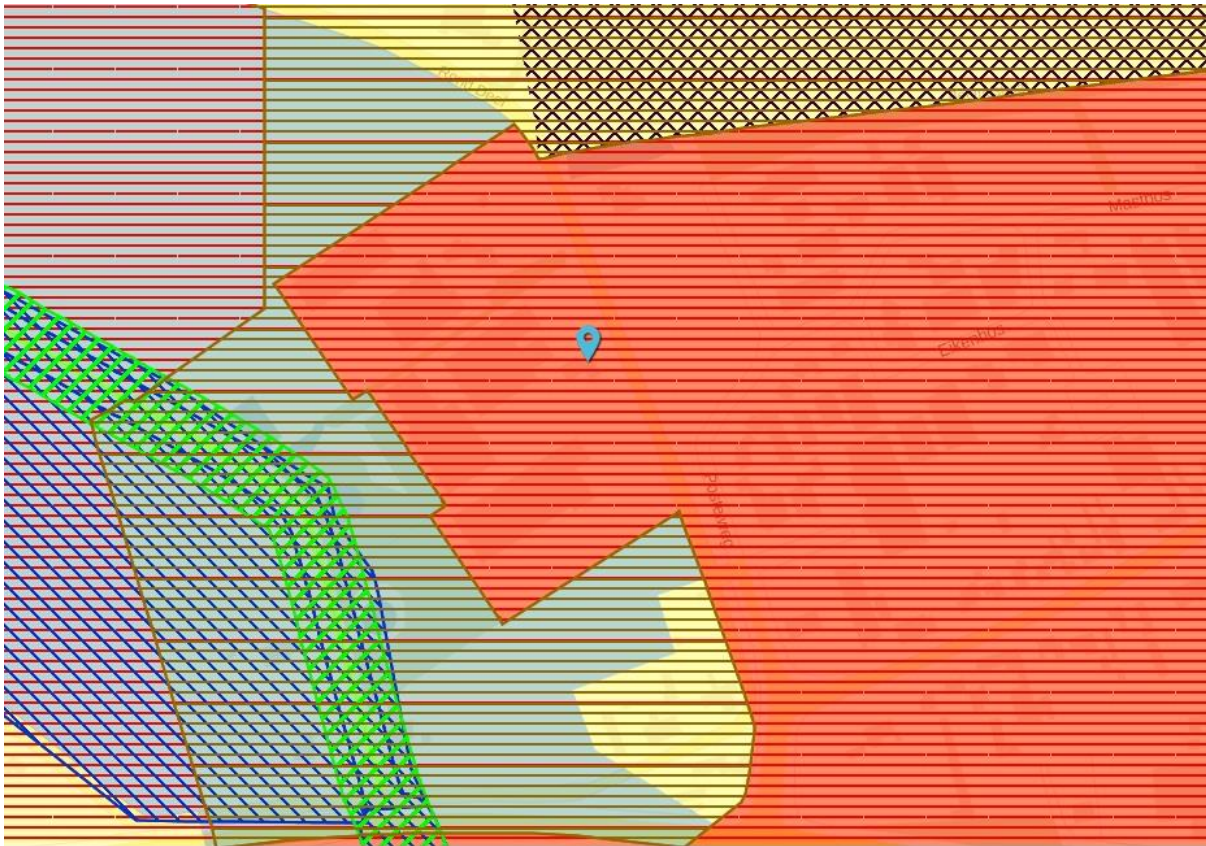
6



een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging), maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

Deze structuur is in samenhang met het in de nabijheid gelegen riviertje de Raamloop opgenomen in de structuurvisie. Op het besluitgebied is echter reeds geruime tijd (bedrijfsmatige) bebouwing gesitueerd. Om deze bedrijfsmatige exploitatie en bebouwing planologisch te verankeren, is in het kader van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Rond Deel 12' ook de begrenzing van het stedelijk gebied in de Verordening Ruimte aangepast, c.q. is het besluitgebied opgenomen in het stedelijk gebied. Voor een gedetailleerde onderbouwing van deze aanpassing ten aanzien van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt verwezen naar de toelichting bij het onderhavig bestemmingsplan 'Rond Deel 12'.





Uitsnede Verordening Ruimte

2.3.2 Verordening Ruimte Noord Brabant

De Verordening Ruimte is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Één van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt.

Zoals reeds vermeld is dit een aanpassing van de begrenzing van het stedelijk gebied doorgevoerd in de Verordening Ruimte (dd. 27 februari 2018) naar aanleiding van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Rond Deel 12'. Het besluitgebied is dientengevolge komen te liggen binnen het 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'.

In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Deze kernen kunnen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied. Initiatiefnemers exploiteren kleinschalige, voornamelijk aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten waarmee ze niet gerekend kunnen worden tot groot bedrijf en zullen daartoe ook niet doorgroeien op middellange termijn.

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op een bestaande bedrijfslocatie waar een afsplitsing van het bestemmingsvlak wordt beoogd. Het totale aantal m² bedrijfsbestemming wijzigt daardoor niet. Ten aanzien van ontwikkelingen op bestaande bedrijfslocaties impliceert artikel 4.5 van de Verordening Ruimte dat 1) de herstructurering financieel, juridisch en feitelijk verantwoord wordt, alsmede het zorgvuldig ruimtegebruik onderbouwd wordt en 2) dat de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt worden gehonoreerd.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de splitsing van een bestaand bestemmingsvlak 'bedrijf' en de oprichting van een bedrijfsgebouw van tussen de 250 en 300 m². Deze ontwikkeling heeft derhalve geen betrekking op het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein, c.q. de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels. Onderhavige ontwikkeling is daarnaast kleinschalig van aard. Het planvoornemen is daarmee niet strijdig met de Verordening Ruimte. Voorts zal onderstaand verder worden ingegaan op een onderbouwing van de ontwikkeling ten aanzien van de verschillende sectorale aspecten en het gemeentelijk beleid.



2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie gemeente Bladel

Op 20 september 2018 is de 'Omgevingsvisie 1.1' door de raad van de gemeente Bladel vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de 'Omgevingsvisie 1.0'. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet. Deze visie is niet zozeer een gewenst eindbeeld, maar er wordt gekozen om de strategie om er te komen vast te leggen. De visie onderscheidt drie hoofdthema's, milieu en leefomgeving, economische activiteiten en mens en maatschappij, alwaar ambities, beleid en actiepunten voor worden uitgewerkt.

Economische activiteiten

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op een ontwikkeling binnen het thema economische activiteiten en meer specifiek binnen de in dit thema gedefinieerde overige economische activiteiten. De gemeente heeft op dit gebied de volgende ambities uitgesproken:

1. Overige economische activiteiten in het buitengebied beperkt toelaten. Maatwerk blijft (onder voorwaarden) mogelijk.
2. Mogelijkheden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) voor wat betreft overige economische activiteiten verder uitwerken.

Het planvoornemen heeft enkel betrekking op het eerste lid van bovenstaande ambities aangezien er geen sprake is van een VAB locatie. Als actiepunt vloeit voor dergelijke economische activiteiten het volgende voort uit de ambitie:

“Overige economische activiteiten in het buitengebied beperkt toelaten. Dit betekent in beginsel een brutomaat van maximaal 3.000 m², een nettomaat van maximaal 1.250 m² en maximaal milieucategorie 2 conform VNG Brochure. Maatwerk blijft (onder voorwaarden) mogelijk. Dit wordt de komende periode verder uitgewerkt.”

Onderhavig planvoornemen betreft een bestaande bedrijfslocatie, met bedrijfsbestemming waarbij het bestemmingsvlak zal worden afgesplitst. Dit betekent dat er geen mutaties zullen optreden in de hoeveelheid m² bedrijfsbestemming op de locatie. Daarnaast zal op locatie een bedrijfsgebouw worden opgericht dat dienst zal doen als stalling voor auto's die worden ingekocht, getaxeerd en doorverkocht. Dit betekent dat er geen productie-gerelateerde werkzaamheden voorzien zijn op de locatie. Deze ontwikkeling past derhalve binnen de milieucategorie 2. Onderhavig planvoornemen is daarmee tevens niet in strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie.



3 Projectprofiel

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het besluitgebied is gesitueerd aan de zuidwestrand van de kern Bladel, net buiten de bebouwde kom. Het besluitgebied wordt belend door een schakering van voornamelijk agrarische bedrijven en enkele vrijstaande woonobjecten in het buitengebied. Voorts zijn in de nabijheid enkele bedrijventerreinen gelegen. Op korte afstand van het besluitgebied is tevens de Raamloop gelegen.

3.2 Besluitgebied

Het besluitgebied zelf omvat een bedrijfswoning, met erf en tuin. Direct aangrenzend aan het besluitgebied is de bedrijfslocatie van Schippers gelegen, met diverse bedrijfs-(verzamel)gebouwen. Ook ten zuiden wordt de locatie begrensd door een bedrijfslocatie en aan de overzijde van de doorgaande weg is het bedrijventerrein Mastbos gelegen. De locatie is ontsloten op de doorgaande weg Rond Deel.



ontsloten zullen worden op de doorgaande weg Rond Deel. Dit met name om te kunnen voorzien in de stalling van auto's die spoedig door een koper zullen worden opgehaald en daarnaast om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte die voort vloeit uit de afslankstudio die ook op het perceel (in de bedrijfswoning) is gehuisvest en wordt geëxploiteerd.

Stalling van auto's vindt uitsluitend plaats op eigen terrein en zoveel mogelijk in het nieuwe bedrijfsgebouw. Parkeren vindt uitsluitend plaats op eigen terrein. De initiatiefnemer voorziet ten alle tijden voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



3.3.2 Groene inpassing

Het besluitgebied is thans deels ingericht als tuin met gazon en diverse sierbomen. In de nieuwe situatie zal het perceel deels in gebruik zijn als parkeervoorziening, erf en bedrijfsgebouw. Het groene karakter van de tuin zal daarbij zoveel mogelijk behouden blijven. Daarnaast zal de locatie ondermeer van het buurperceel worden gescheiden door de bestaande beukenhaag waar mogelijk te handhaven. Dit geldt ook voor de perceelafscheiding ten aanzien van de doorgaande weg Rond Deel.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Bodem

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Aangetoond moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming. In onderhavig geval is geen sprake van een wijziging van de bestemming c.q. het huidige gebruik. Er vindt slechts een afsplitsing van het huidige bestemmingsvlak plaats. Daarnaast vinden bij de oprichting van het beoogde bedrijfsgebouw bodemingrepen plaats. Gezien de omvang van het op te richten bedrijfsgebouw zullen deze minimaal zijn. Daardoor wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.3 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezondeerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, moet volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object. De bedrijfswoning is reeds op het perceel gesitueerd. Voorts is het op te richten bedrijfsgebouw geen inrichting waar mensen langere tijd verblijven. De realisatie van een bedrijfsgebouw waarin voorzien wordt in de mogelijkheid om auto's tijdelijk te stallen ten behoeve van taxatie en doorverkoop heeft thans geen gevolgen voor de geluidsgevoelige objecten in de omgeving; er worden immers geen geluidproducerende activiteiten ontplooit.

4.4 Luchtkwaliteit

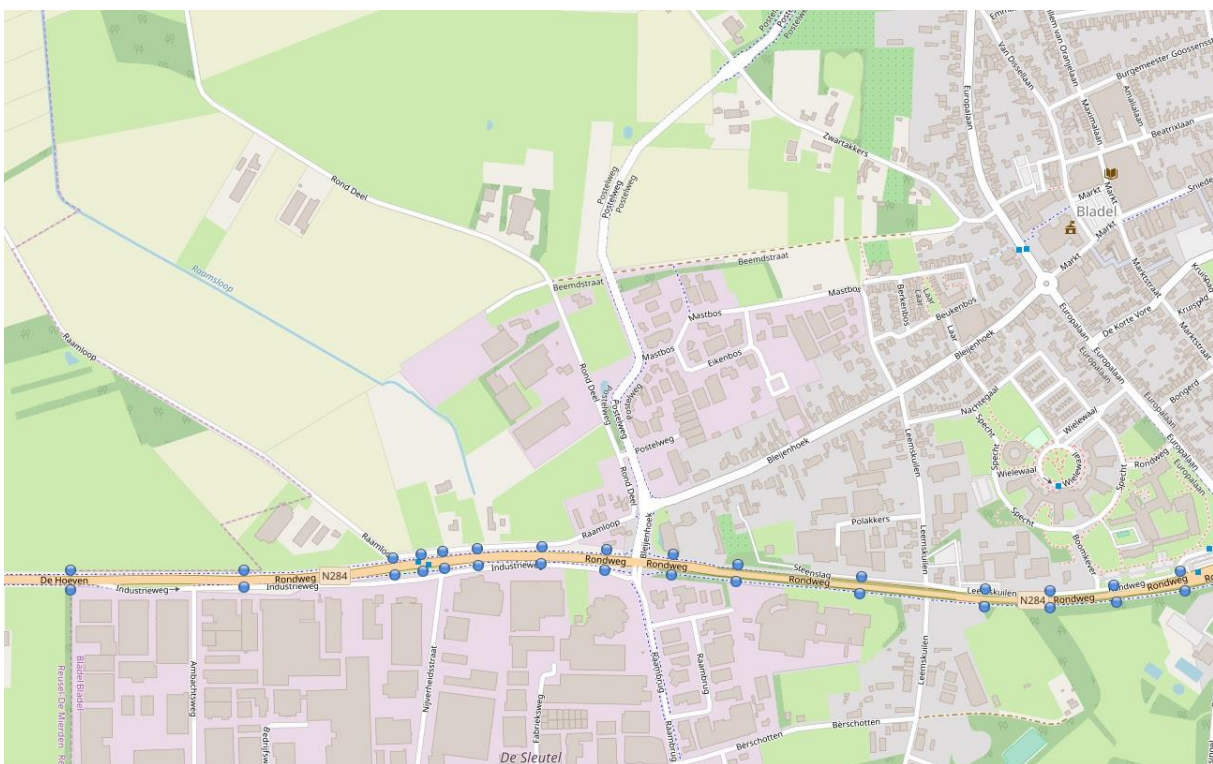
Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die „Niet in betekende mate“ (NIBM) en „In betekende mate“ (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en moet er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.



Als een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dan moet onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM [3] zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zogenoemde gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekennende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. In de nieuwe situatie zijn op het besluitgebied een bedrijfswoning, bedrijfsgebouw en afslankstudio (geïntegreerd in bedrijfswoning) gesitueerd. Gezien de aard van deze functies is er slechts een dusdanig geringe verkeersaantrekkende werking te verwachten dat deze NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.



Uitsnede NSL kaart

Dit blijkt te meer uit de huidige jaargemiddelde concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (fijnstofdeeltjes kleiner dan 10 µm) en PM_{2,5} (fijnstofdeeltjes kleiner dan 2,5 µm) die in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk zijn gemaakt voor de in de omgeving van het plangebied liggende Rondweg. Zie de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) kaart hierboven. De doorgaande weg Rond Deel is op deze rondweg ontsloten. De jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn respectievelijk maximaal 23 µg/m³, 20 µg/m³ en 12 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (20 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. Een dusdanig geringe verkeersaantrekkende werking die op het besluitgebied te verwachten is, zal niet in substantiële mate bijdragen aan de bovenstaande jaarlijkse waarden en een overschrijding van de grenswaarden is diensgevolge ook niet te verwachten. Voor het besluitgebied is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Voor de afsplitsing van het bestemmingsvlak bedrijf en de oprichting van een bedrijfsgebouw dient eveneens aannemelijk te worden gemaakt dat deze, los van de verkeersaantrekkende werking, NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Het op te richten bedrijfsgebouw zal voorzien in de tijdelijke stalling van auto's die worden doorverkocht. Er vindt ter plaatse geen productie plaats, daar waar de huidige milieuzonering voorziet in bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. In dit opzicht is het aannemelijk dat de realisatie van het beoogde bedrijfsgebouw voor de stalling van auto's NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van het planvoornemen is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid).

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.



4.8.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, inwerkingtreding 1 januari 2017, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het besluitgebied is niet gesitueerd in een aangewezen NNB gebied. Het nabijgelegen riviertje de Raamsloop(ten zuidwesten van besluitgebied) is wel aangemeld als nieuwe natuur binnen de NNB. Het planvoornemen is echter dermate kleinschalig en op voldoende afstand (ca. 182 meter) gelegen van de Raamsloop dat enige impact van het planvoornemen uit te sluiten valt. Voorts zal, eveneens vanwege de afstand, de externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Kempenland-West, ook niet aan de orde zijn.

4.8.3 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn gedeputeerde staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

Het besluitgebied is thans gelegen op een bedrijfslocatie tegen de bebouwde kom van Bladel. Het planvoornemen is kleinschalig van aard en brengt geen noemenswaardige veranderingen ten aanzien van het karakter van het gebied met zich mee. De kans dat beschermde dier- en/of plantensoorten worden aangetast is daarmee nihil. Voorts zal er geen substantiële toename zijn in de verlichting binnen het planvoornemen waardoor de impact op vleermuizen eveneens beperkt zal zijn.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

Het grondgebied van Bladel kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis. Gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid.



De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringskaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie.

4.9.2 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bladel is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- I. categorie 1: archeologisch monument;
- II. categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- III. categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- IV. categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- V. categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- VI. categorie 6: gebied met lage verwachting;
- VII. categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

De verschillende gebieden zijn/worden in de vorm van dubbelbestemmingen opgenomen in de bestemmingsplannen, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen.

Binnen het plangebied komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' voor. Dit betekent dat voor een ontwikkeling over een oppervlakte van meer dan 25.000 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld de grond wordt geroerd, eerst een archeologisch onderzoek moet uitwijzen dat hierdoor geen archeologische waarden worden verstoord.

Het planvoornemen omvat de realisatie van een bedrijfsgebouw van maximaal 300 m². Het besluitgebied is echter 1.881 m². Derhalve geldt geen onderzoeksplicht.



De ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden worden door het planvoornemen niet aangetast.

4.10 Water

4.10.1 Beleid en regelgeving Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap binnen de planperiode. Omdat de wateropgaven feitelijk niet veranderd zijn, zijn de thema's in het waterbeheerplan hetzelfde als de thema's in het waterbeheerplan 2010-2015.

Regels voor toename van verhard oppervlak

In het geval van een toename van het verhard oppervlak moet worden voldaan aan de regels die het waterschap hieraan stelt. Op grond van artikel 3.6 van de Keur van het waterschap is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppeling van bestaand verhard oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

In de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' is in artikel 15 een vrijstelling van dit verbod opgenomen: er is geen vergunning nodig als de toename van het verhard oppervlak maximaal 2.000 m² bedraagt, als minder dan 10.000 m² bestaand verhard oppervlak wordt afgekoppeld of als de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 en 10.000 m² bedraagt en compenserende maatregelen zijn getroffen in de vorm van een bergings-/infiltratievoorziening. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een vergunning benodigd en geldt de 'Beleidsregel afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak' (artikel 13 van de 'Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015').

Omdat in de Keur en de daarbij behorende beleidsregels is voorzien in een uitputtende regeling, is een aanvullende regeling in de regels van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.10.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen voorziet in de bouw van een bedrijfsgebouw van maximaal 300 m² en de realisatie van enkele parkeerplekken. Er wordt in dat kader verharding aangelegd. Deze blijft echter ruim onder de 2.000 m² eis voorvloeiend uit de Keur van het waterschap, derhalve dient te worden teruggegrepen op het beleid uit het gemeentelijk beleid.

4.10.3 Beleid gemeente Bladel

Het beleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 (GRP). Het GRP is een beleidsmatig planinstrument van de gemeente en betreft de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. In het Keur worden bergingseisen voor hemelwater gesteld bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². Voor ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² gelden de bergingseisen uit het GRP. In het GRP streeft de gemeente bij de verwerking van hemelwater naar robuuste en bij voorkeur bovengrondse voorzieningen, zoals een wadi en zaksloot. De gemeente wil bestaande waterstructuren benutten en blauw/groene voorzieningen combineren. De gemeente geeft bij nieuwe planontwikkelingen de voorkeur aan een centrale hemelwaterverwerking boven individuele verwerking. Bij ontwikkelingen waarbij een toename van het



verhard oppervlak aan de orde is, geldt het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydraulisch neutraal uit worden gevoerd. 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 voorkeursvolgorde: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering.

4.10.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de oprichting van een bedrijfsgebouw van maximaal 300 m² en de realisatie van parkeerplekken. Daarmee zal er in totaliteit ca. 350 á 400 m² toename in verharding gerealiseerd worden. Uit het GRP komt geen concrete bergingsopgave naar voren.

Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Gedacht kan hierbij worden aan bijvoorbeeld het aanleggen van infiltratiekratten of grindkoffers.

Conform het Bouwbesluit zal de nieuwe bebouwing worden voorzien van een gescheiden vuil- en schoonwateraansluiting. Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. In het GRP heeft de gemeente een toekomstige ombouw van het gemengd riool naar een gescheiden rioolstelsel voorzien.



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Bladel zelf zijn er geen kosten verbonden aan de splitsing van het bestemmingsvlak en de verwezenlijking van de bedrijfsruimte.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen heeft gezien de kleinschaligheid zeer beperkte ruimtelijke gevolgen. Ook bestaat door de positionering van de bedrijfsbebouwing geen kans op hinder. Er mag dan ook worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het planvoornemen, meer concreet de splitsing van het bestemmingsvlak, heeft de consequentie dat er één functieaanduiding “bedrijfswoning” zal worden opgenomen op enkel het bestemmingsvlak dat het besluitgebied zal gaan omvatten. Aan de feitelijke situatie verandert hiermee niets omdat in de huidige situatie de bedrijfswoning en dito aanduiding ook reeds gesitueerd is op het perceel Rond Deel 10. Theoretisch gezien zou in de huidige situatie deze woning nog (planologisch) “verplaatst” kunnen worden op het bestemmingsvlak (bijvoorbeeld naar het perceel Rond Deel 12). Met de herziening van het bestemmingsplan Komplan is dit niet meer mogelijk gezien de splitsing van de bestemmingsvlakken en het feit dat enkel op het bestemmingsvlak betreffende het perceel Rond Deel 10 (BDL01 H 2604 G 0) de aanduiding voor één 'bedrijfswoning' zal komen te liggen.

Initiatiefnemer heeft Schippers Onroerend Goed BV hiervan op de hoogte gesteld en heeft hiervan verslaglegging gedaan met daarbij een verklaring dat Schippers Onroerend Goed BV kennis heeft genomen van het voorgaande en met de consequenties akkoord gaat. Deze verklaring van geen bezwaar is bijgevoegd in bijlage 1.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen leidt gezien het bovenstaande niet tot overwegende planologische bezwaren.



6 De procedure

6.1 Te volgen procedure

De besluitvormingsprocedure wordt conform art. 3.10 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tevens wordt de ruimtelijke onderbouwing getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Na de bestemmingsplanwijziging wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van het bedrijfsgebouw en worden de procedures gevolgd die op deze aanvraag van toepassing zijn.



Bijlage 1

Verklaring geen bezwaar Schippers Onroerend Goed BV



Gespreksmemo/verklaring

Datum 22 november 2018
Documentnummer R185500.002/MRO
Belanghebbenden Auto Taxatie Vosters, de heer A. Vosters/Schippers Onroerend Goed BV
Onderwerp Splitsing bestemming Rond Deel 10 en Rond Deel 12

Inleiding

Arno Vosters (namens Auto Taxatie Vosters) heeft aan de gemeente Bladel verzocht om tot splitsing te komen van het huidige bestemmingsvlak (zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Rond Deel 12'). Reden daarvoor is dat binnen dit bestemmingsvlak zowel het bedrijfsverzamelgebouw Rond Deel 12 als de bedrijfswoning Rond Deel 10 zijn gelegen. Deze objecten behoren echter niet tot hetzelfde eigendom, hetgeen het afzonderlijk gebruik en de exploitatie van de woning met bedrijvigheid op het perceel Rond Deel 10 op termijn kan bemoeilijken.

Omgevingsdialoog

De gemeente Bladel heeft aangegeven positief tegenover een splitsing van het bestemmingsvlak te staan en tevens te willen meewerken aan de toevoeging van een beperkte hoeveelheid bedrijfsbebouwing (passend bij de geldende milieuzonering). De gemeente heeft gevraagd om het initiatief en de eventuele consequenties daarvan aan de directe belanghebbende Schippers Onroerend Goed BV voor te leggen.

Toelichting consequenties

De splitsing van het bestemmingsvlak leidt er toe dat zowel Rond Deel 10 als Rond Deel 12 een eigen bouwvlak en maximaal bebouwbaar oppervlak krijgen. In deze zin verandert er voor Rond Deel 12 niets. Rond Deel 10 krijgt een eigen bebouwingsvlak dat de mogelijkheid biedt tot het oprichten van een bedrijfsgebouw van 250 tot 300 m² (milieucategorie 2). Het voornemen is een bedrijfsgebouw op te richten voor stalling van enkele auto's die in het kader de bedrijfsactiviteiten (taxatie van en handel in auto's) tijdelijk ter plaatse aanwezig zullen zijn. Belangrijkste consequentie van de splitsing is dat het bestemmingsvlak van Rond Deel 10 naast de bedrijfsbebouwing de mogelijkheid biedt tot het oprichten en gebruiken van een bedrijfswoning, terwijl dit voor Rond Deel 12 niet het geval zal zijn. Feitelijk is deze situatie door gescheiden eigendomssituatie nu ook reeds aan de orde. Met wijziging van de bestemming wordt dit ook planologisch vastgelegd. Toevoeging van een tweede bedrijfswoning wordt namelijk door de gemeente niet wenselijk gevonden.

Tot slot/verklaring

Initiatiefnemer vindt het als goede buur van belang dat de voorgenomen wijziging en de consequenties daarvan bekend zijn bij Schippers Onroerend Goed BV en vertrouwd er op hierin met deze gespreksmemo en de daarbij gegeven mondelinge toelichting voldoende te hebben voorzien en dat er zijdens Schippers geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen bestemmingswijziging zoals hiervoor is toegelicht en dat er naar aanleiding daarvan geen aanleiding bestaat tot het indienen van een verzoek om planschade o.i.d.. Ter bevestiging daarvan tekenend:

Bladel 25 november 2018
De heer G. (Guus) Schippers



A. (Arno) Vosters

