

GEMEENTE BLADEL

**Ruimtelijke onderbouwing
Leemskuilen 6 Bladel**



GEMEENTE BLADEL

**Ruimtelijke onderbouwing
Leemskuilen 6 Bladel**

Versie:

18 maart 2019,
6 augustus 2019

ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Drs. H.P.M. (Henri) Manders

Castiliëstraat 75
6663 NT LENT

info@manders-advies.nl
06 – 40 53 47 06

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied en plangrens	5
1.3	Leeswijzer	7
2	HET PLAN	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Planbeschrijving	10
3	BELEID	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal Beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.4	Toets beleidskaders	24
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN	25
4.1	Flora en fauna	25
4.2	Cultuurhistorie	26
4.3	Archeologie	27
4.4	Mobiliteit en parkeren	28
4.5	Technische infrastructuur	30
5	MILIEUASPECTEN	31
5.1	Bodem	31
5.2	Geluid wegverkeer	32
5.3	Geluid industrielawaai	34
5.4	Luchtkwaliteit	36
5.5	Externe veiligheid	36
5.6	Bedrijven en milieuzonering	38
5.7	Overige belemmeringen, kabels en leidingen	39
6	WATERPARAGRAAF	41
6.1	Waterbeleid	41
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	43
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	44
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	44
7	UITVOERBAARHEID	48
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.2	Economische uitvoerbaarheid	48
7.3	Grondexploitatie	48
7.4	Conclusie	48

BIJLAGEN:

- Schetsplan bedrijfswoning
- Bodemonderzoek
- Asbestinventarisatie
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Akoestisch onderzoek industrielawaai

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Vingerhoets van de firma Vingerhoets VOF heeft het voornemen om bij de bedrijfslocatie Leemskuilen 6 in Bladel een eerste en enige bedrijfswoning te bouwen. Het betreft een handelsonderneming waar handelsgoederen worden opgeslagen en verkocht, en onderhoudswerkzaamheden worden verricht en bedrijfsauto's en landbouwmachines.

Initiatiefnemer wil aan zijn bedrijf een nieuwe impuls geven door de herbouw van bedrijfsruimte na sloop van een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit biedt tevens de gelegenheid om bij het bedrijf een bedrijfswoning te realiseren. Er is momenteel geen bedrijfswoning aanwezig. Door Mabotek Bouwbureau is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwplan.

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor bedrijfsdoel-einden en beschikt over een bouwvlak van circa 0,45 hectare.

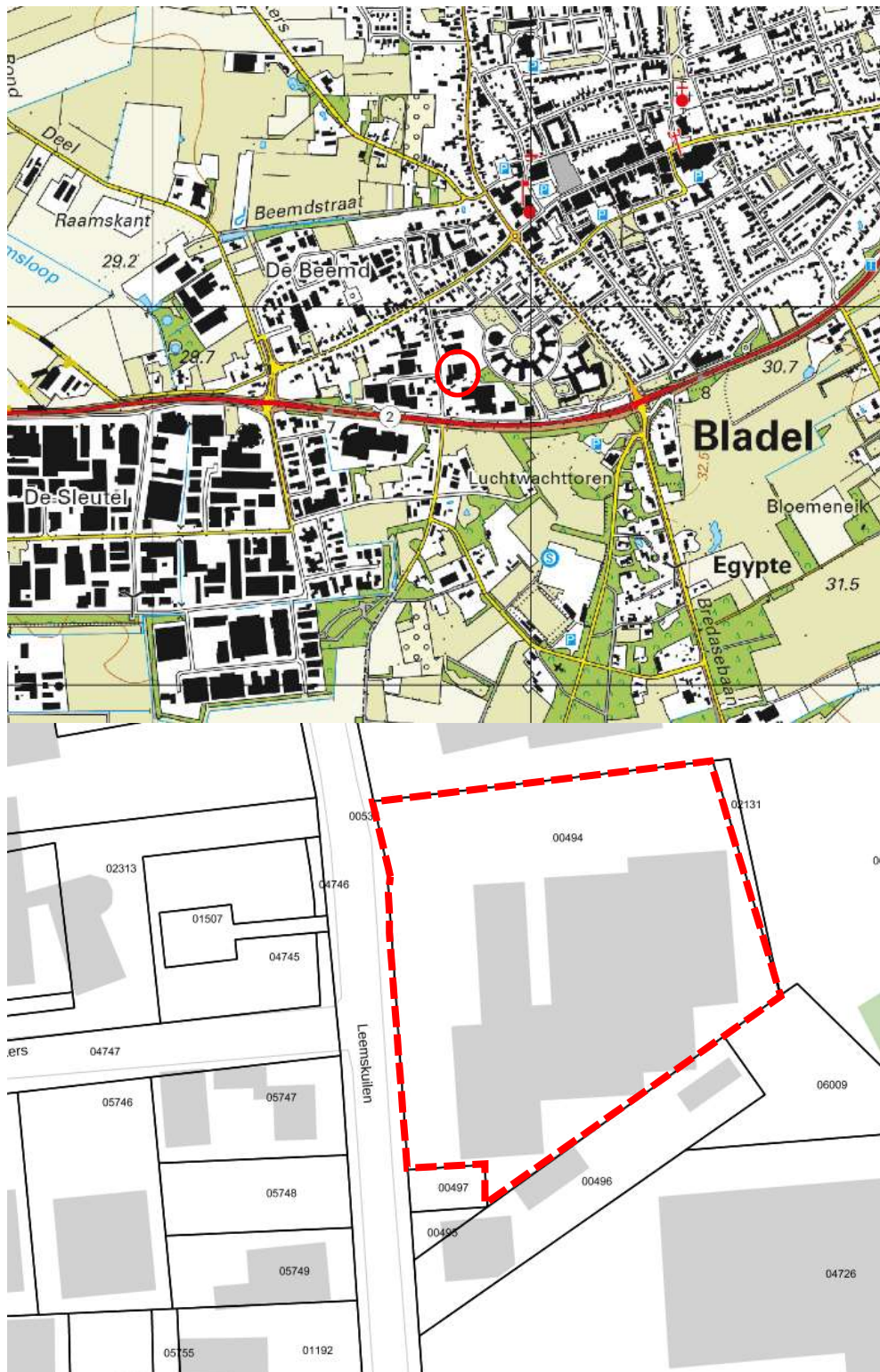
Op grond van het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Het college van B & W van de gemeente Bladel heeft in haar vergadering van 15 januari 2019 besloten medewerking te willen verlenen aan het plan, onder de volgende voorwaarden:

- Het plan moet milieutechnisch aanvaardbaar zijn;
- Opslag van goederen niet meer voor het bedrijfspand plaatsvindt en er één bedrijfswoning wordt toegestaan;
- Er één bedrijf gevestigd is.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de nadere motivering voor het plan gegeven. Het initiatief wordt vervolgens meegenomen in een zogenaamd veegplan, het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2019'.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van de gemeente Bladel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bladel, sectie G, nr. 494. Het perceel is 4572 m2 groot.



Figuur: situering plangebied

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie).

2 HET PLAN

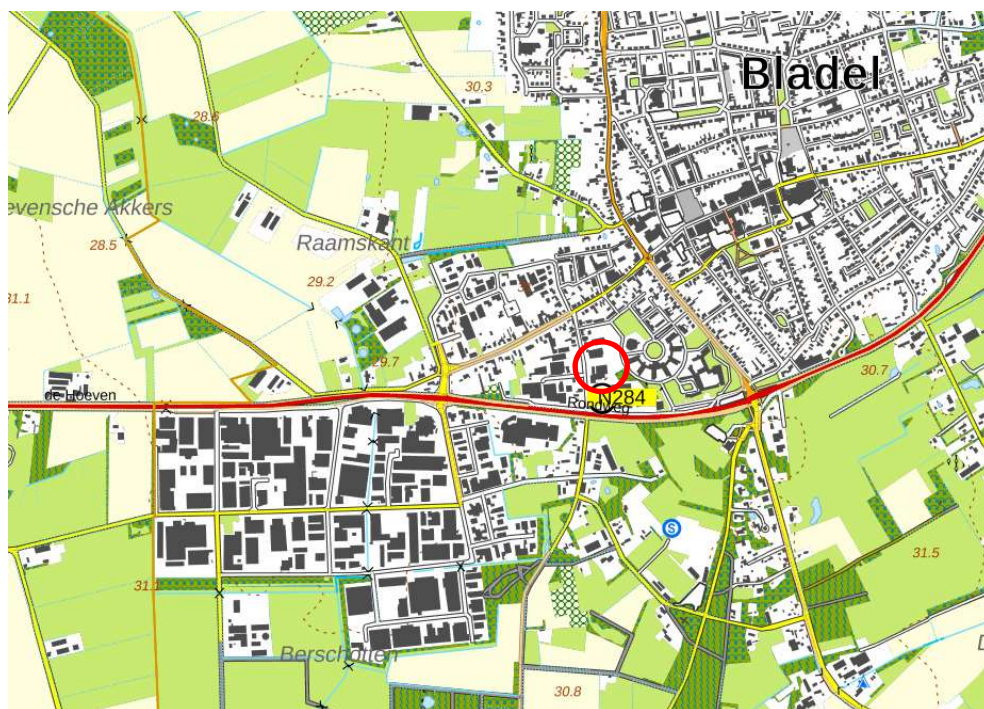
2.1 Huidige situatie

Ruimtelijk-functionele structuur omgeving

De planlocatie maakt deel uit van het lokale bedrijventerrein de Leemskuilen. Dit gebied is onderdeel van de bebouwde kom van Bladel, aan de zuidwest-zijde van Bladel.

Het gebied ligt ingeklemd tussen de provinciale weg N284, de Europalaan en de Bleijenhoek. Het is een gemengd gebied waar lokale bedrijven en woningen door elkaar gesitueerd zijn. Op dit terrein zijn bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan, alsmede categorie 3.1 bedrijven wanneer deze naar aard en impact op de omgeving vergelijkbaar zijn.

Aan de oostzijde grenst de locatie aan de zorginstelling Kempenland. Via een parallelweg wordt aangesloten op de regionale wegenstructuur.



Figuur: ruimtelijke structuur omgeving

De planlocatie

Op de planlocatie is een bedrijf gevestigd waar handelsgoederen worden opgeslagen en onderhoudswerkzaamheden worden verricht voor bedrijfsauto's en landbouwmachines.

In totaal is er circa 2000 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig in de vorm van bedrijfsloodsen. Deze loodsen zijn in de loop der jaren aan elkaar gebouwd tot één complex van bedrijfsbebouwing. Het voorterrein aan de straat en aan de noordzijde van de loodsen is in gebruik voor buitenopslag en stalling van bedrijfsauto's en materieel.

Het bedrijf ontsluit rechtstreeks op de Leemskuilen, van waaruit via de parallelweg aangesloten wordt op de provinciale weg N284 van Eersel naar Reusel. Deze haakt aan op de A67.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan het cateringbedrijf van zorginstelling Kempenland. Aan de noord en oostzijde op de perceelsgrens is een groensingel aanwezig die zorgt voor een fysieke afscheiding. Aan de zuidzijde en aan de overzijde bevinden zich woningen en kleinschalige bedrijven. Naast het bedrijf staat een transformatorhuisje.



Figuur: bestaande situatie, bebouwd



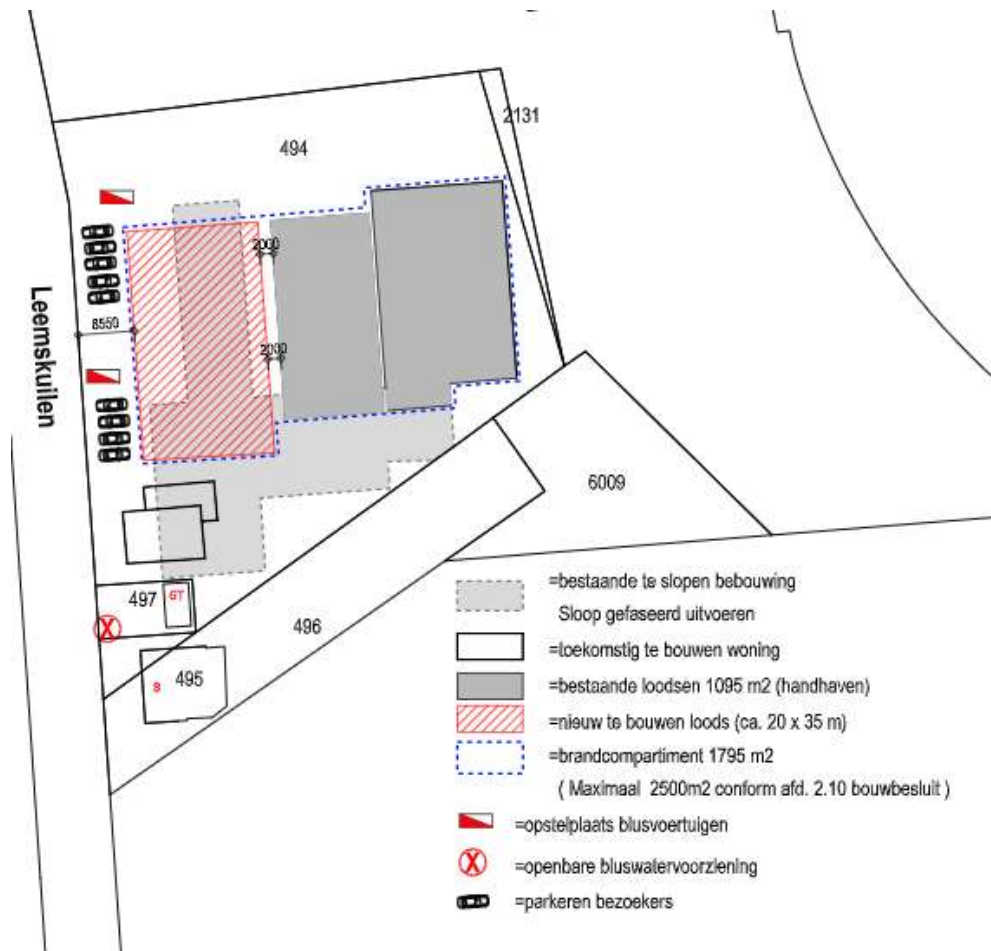
Figuur: aanzicht op het perceel vanaf de straat

2.2 Planbeschrijving

Het initiatief ziet op het mogelijk maken van een bedrijfswoning bij het bedrijf. Aanleiding voor dit plan is de herinrichting van de betreffende locatie. Een gedeelte van de bestaande bebouwing welke oud en versleten is wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe loods ten behoeve van een functionele verbetering voor de bedrijfsvoering. Deze nieuwe loods wordt 700 m² groot. Om deze te kunnen realiseren wordt een gedeelte van de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt, circa 900 m².

De sloopmelding hiervoor is gedaan, alsmede een nieuwe melding in het kader van het Activiteitenbesluit. De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe loods is ingediend.

De nieuwe loods overschrijdt aan de voorzijde over een klein gedeelte de bouwgrens. Door de gemeente is dit akkoord bevonden. Aan de straatzijde komt ruimte voor parkeren voor bezoekers. De stalling van bedrijfsgoederen zal in pandig plaatsvinden of uit het zicht vanaf de openbare weg. Een klein gedeelte van het bestaande bouwvlak aan de noordgrens wordt door initiatiefnemer ingeleverd. Deze aanpassing van het bouwvlak wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan.



Figuur: overzicht te slopen bebouwing

Met de sloop van een deel van de bedrijfsgebouwen ontstaat ook de ruimte om binnen het bestaande bouwvlak één bedrijfswoning te realiseren. Deze bedrijfswoning is voorzien aan de zuidzijde van het perceel. Hiermee ontstaat de gelegenheid voor initiatiefnemer om bij het bedrijf te gaan wonen. Met de sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen én de realisering van een bedrijfswoning, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan dit deel van het bedrijventerrein. De aanwezigheid van een bedrijfswoning op een lokaal bedrijventerrein draagt bij aan verbetering van de (sociale) veiligheid van de omgeving en biedt initiatiefnemer betere gelegenheid om toezicht te houden op eigen bedrijf en omgeving. Dit past binnen het gemengde karakter van het gebied

waar bij meerdere bedrijven bedrijfswoningen aanwezig zijn, alsmede burgerwoningen.

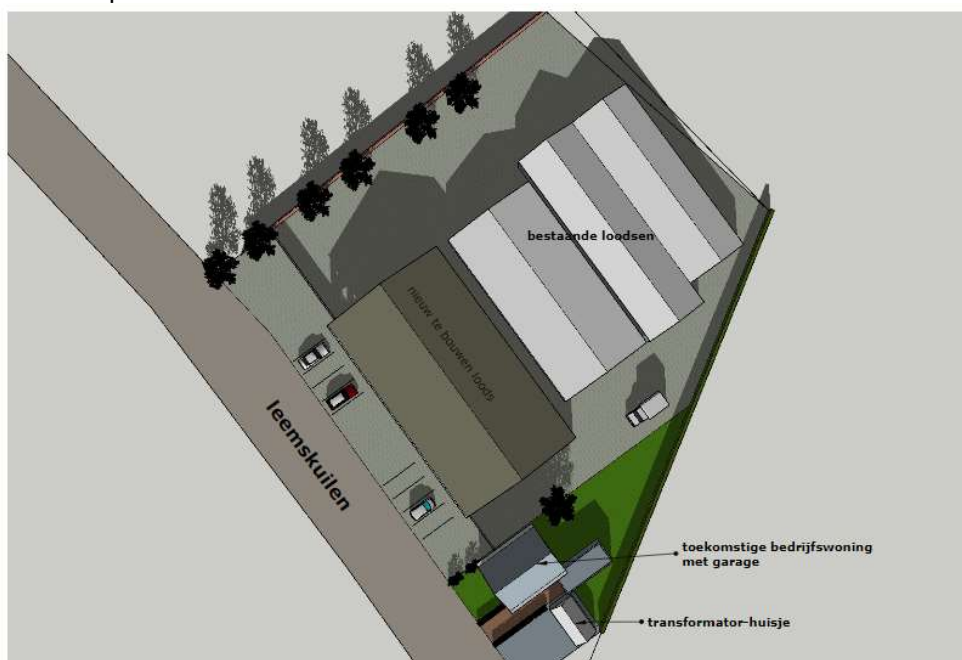
Voor de bedrijfswoning is nog geen concreet bouwplan aanwezig. De nieuwe woning zal zich voegen binnen de bouwregels van de herziening van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat:

- Maximaal één bedrijfswoning wordt opgericht;
- De bedrijfswoning vrijstaand gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- Een inhoud zal kennen van maximaal 750 m³;
- De (nok)hoogte niet meer dan 9 meter bedraagt;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.

Tevens wordt voorzien in een garage bij de bedrijfswoning. Ook hiervoor wordt aangesloten op de bouwregels van de herziening van het vigerende bestemmingsplan:

- op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, binnen het bouwvlak
- De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen.
- De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- De (nok)hoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

Rondom de bedrijfswoning komt een tuininrichting. Op de oprit is gelegenheid tot parkeren.



Figuur: situatietekening nieuwe bedrijfswoning



Figuur: situering en aanzicht nieuwe situatie

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze dertien belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuur-historische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie hierna.

Verantwoording

In het onderhavige plangebied zijn geen rijksbelangen aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2016.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Verantwoording

Ter plaatse van het plangebied spelen geen nationale belangen.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in. Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in

het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringseis voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor verstedelijking aangepast. Als een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet in de eerste plaats worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor zover de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt vervolgens gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Verantwoording

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingevoerd ter voorkoming van planologisch ongewenste versnippering en leegstand. In dit geval betreft het de herinrichting van een bedrijfslocatie op een bestaand bouwperceel. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

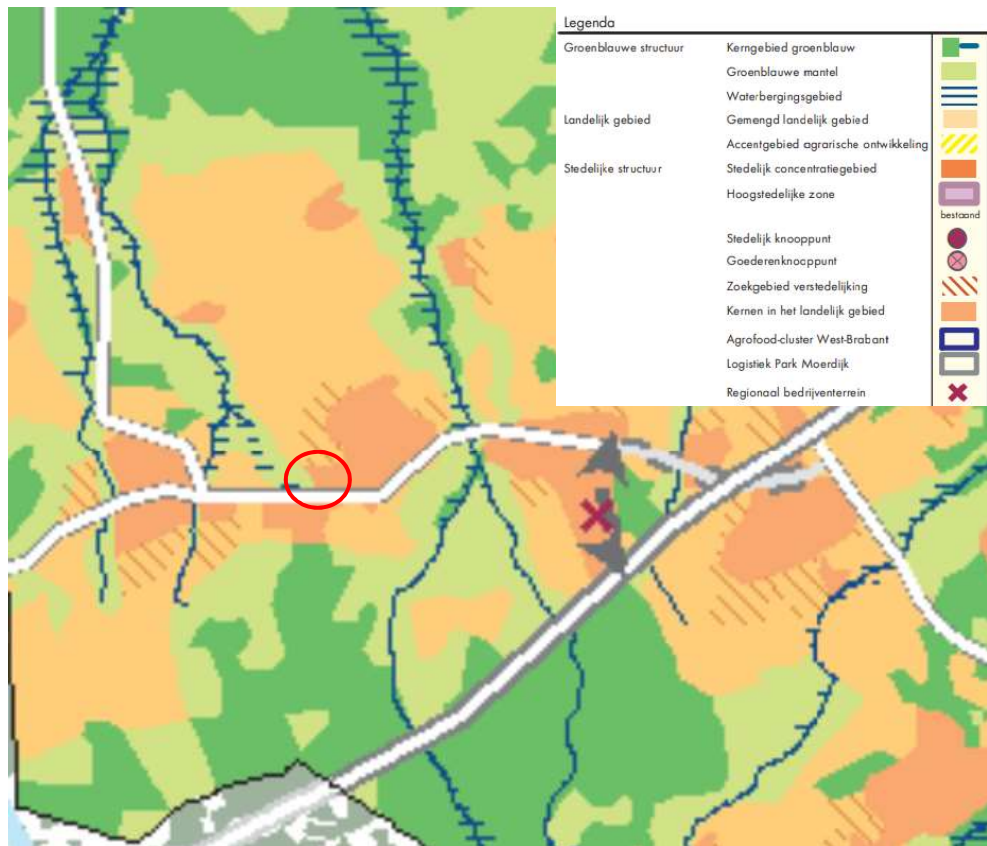
De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en partieel herzien in 2014. In de structuurvisie is het provinciaal beleid weergegeven voor de beoogde ruimtelijke structuur van Noord-Brabant.

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. In hoofdstuk 3 van de Structuurvisie zijn veertien provinciale belangen benoemd. Deze belangen zijn:

- regionale contrasten
- een multifunctioneel landelijk gebied
- een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
- een betere waterveiligheid door preventie
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding
- duurzaam gebruik van de ondergrond
- ruimte voor duurzame energie
- concentratie van verstedelijking
- sterk stedelijk netwerk
- groene geleidingszones tussen steden
- gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
- economische kennisclusters
- (inter)nationale bereikbaarheid
- leefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De provincie onderscheidt voor haar grondgebied vier hoofdstructuren. Deze structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

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



Figuur: Structuurvisie Noord-Brabant, uitsnede Structurenkaart

Verantwoording

Het plangebied is gesitueerd binnen de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied. Ten aanzien van bedrijventerreinen vindt de provincie het belangrijk dat bedrijven zich op de juiste locatie vestigen. Het is belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (mid-del)zware bedrijventerreinen. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden. Onderhavige ontwikkeling past binnen dit beleid. Het betreft de herinrichting van een bestaand lokaal bedrijf op een bestaand bedrijventerrein dat bestemd is voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 trad de provinciale Verordening Ruimte 2014 in werking. De verordening geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Hij gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van omgevingsvergunningen rekening mee moet

worden gehouden. De verordening is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 15 juli 2017.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in hoofdstuk 3 van de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik.

Verantwoording

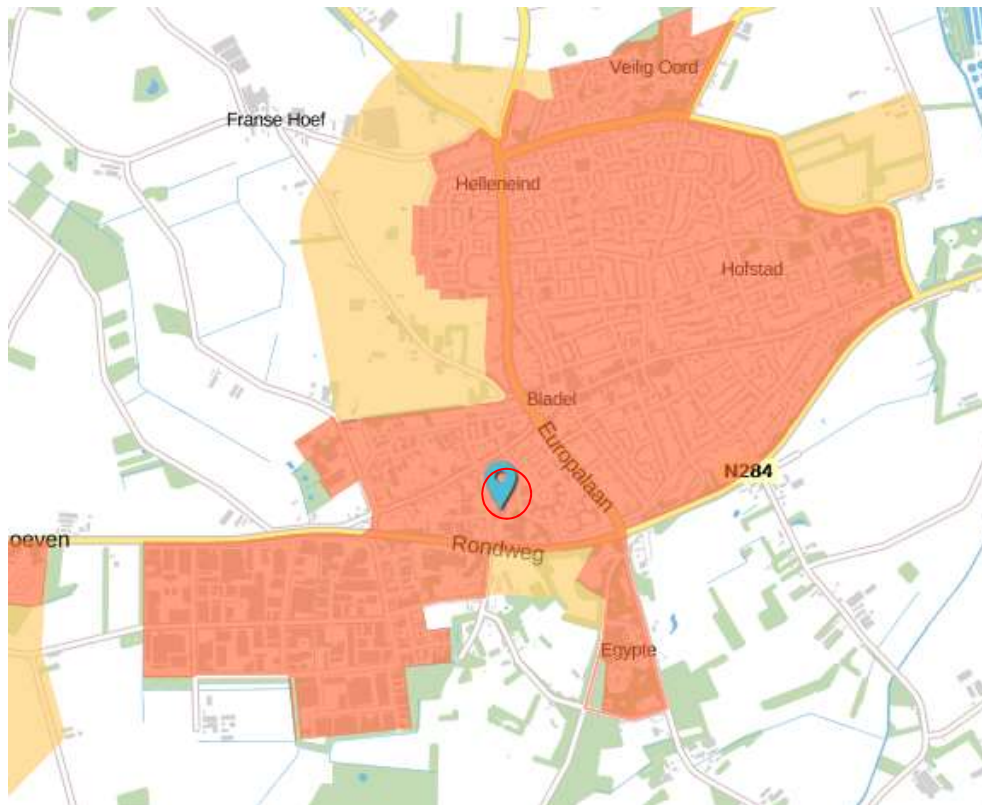
In dit geval ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied. Het betreft de herinrichting van een bestaand bouwperceel voor een bestaand bedrijf op een daartoe bestemde locatie. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag of uitbreiding van bouwmogelijkheden. In deze onderbouwing is de nadere verantwoording gegeven waaruit blijkt dat:

- Er sprake is van een goede inpassing in de omgeving op de juiste locatie: het betreft een bestaand bedrijf op een bestaand bedrijventerrein
- De omvang van de ontwikkeling heeft geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving: het betreft een bedrijf dat qua milieu-effecten (categorie 2) past binnen een gemengd gebied
- De locatie is goed ontsloten en afgestemd op de beoogde ontwikkeling ter plekke.

Structuren in de provinciale verordening

Het plangebied maakt deel uit van de stedelijke structuur, als bestaand stedelijk gebied (Kernen in het landelijk gebied). De Verordening ruimte bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend gelegen mogen zijn in bestaand stedelijk gebied.

In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bedrijf is gevestigd op een lokaal bedrijventerrein, dat als zodanig bestemd is. Bedrijventerrein Leemskuilen maakt alleen de vestiging van bedrijven in milieucategorie 2, en bedrijven in milieucategorie 3.1 die qua aard en impact op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn. Dergelijke bedrijventerreinen passen in gemengde gebieden waar werken, wonen en andere functies naast elkaar kunnen voorkomen.



Figuur: Verordening Ruimte, Stedelijke structuur

Naast de herinrichting van het bestaande bedrijfsperceel is sprake van de realisering van een eerste en enige bedrijfswoning bij het bedrijf. De Verordening laat zich alleen uit over de vestiging van bedrijfswoningen op middelzwaar en zwaar bedrijventerrein. In artikel 4.4, lid 4 van de Verordening worden bedrijfswoningen op dergelijke terreinen aangemerkt als oneigenlijk gebruik. Hieronder wordt verstaan terreinen waar in overwegende mate bedrijven van categorie 3 en hoger, zijn toegelaten. Dit is hier niet het geval. De Leemskuilen is een lokaal bedrijventerrein waar alleen de vestiging van bedrijven in milieucategorie 2, en bedrijven in milieucategorie 3.1 die qua aard en impact op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn, toegelaten zijn. In de bestaande situatie aan de Leemskuilen en directe omgeving komen bedrijven en (bedrijfs)woningen naast elkaar voor.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

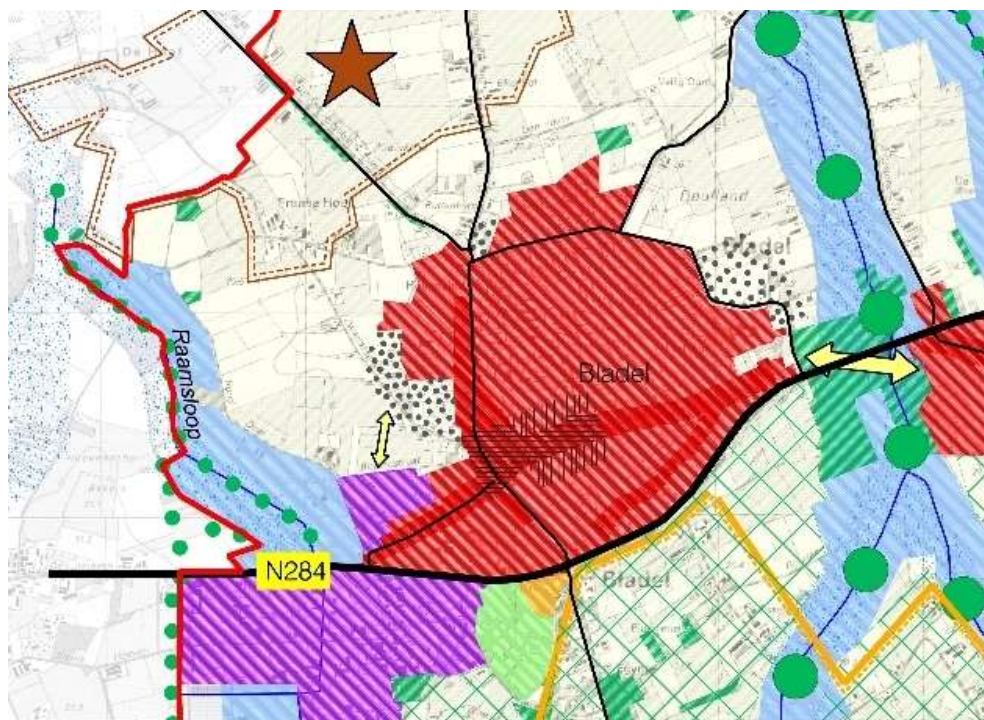
De beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten en regels. Ruimtelijk en functioneel past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen voor een lokaal bedrijventerrein.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bladel 2008

Op 22 mei 2008 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Bladel vastgesteld. In deze visie is de ruimtelijke structuur van de gemeente beschreven en is aangegeven welke ontwikkelingsrichtingen gewenst of ongewenst zijn. De structuurvisie bevat de ruimtelijke koers op hoofdlijnen die ervoor zorgt dat de geanalyseerde ontwikkelingspotenties benut worden, maar tegelijkertijd voorkomt dat conflicten ontstaan in het ruimtegebruik en met de duurzame gebiedskwaliteiten. Deze koers vormt het inspiratiekader en afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Bladel. Hierbij is op basis van de verrichte analyse, het beleidskader en de visie op hoofdlijnen het Ruimtelijk Casco opgesteld. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorliggende plan ziet op een ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke structuur.



Figuur: Kaart Structuurvisie Bladel, Ruimtelijk Casco

3.3.2 Leefomgevingsplan 2005-2030

Het doel van het Leefomgevingsplan 2005-2030 'Gemeente Bladel op weg naar een beter leefomgeving' uit 2005 is het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving van de gemeente Bladel, zodat burgers, ondernemers en gebruikers er graag willen wonen, werken en/of verblijven, nu en in de toekomst. Het leefomgevingsplan geeft de kaders aan waarbinnen zich het toekomstige gemeentelijke beleid dient te ontwikkelen.

3.3.3 Toekomstvisie 2030

Op 17 december 2009 is vastgesteld de toekomstvisie 'Leven in Bladel is samen toekomst maken'. In 2030 is de gemeente Bladel het economische hart van de Kempen. De gemeente zet actief in op het stimuleren van de lokale en regionale economie met als grootste spelers de industrie en de detailhandel in de kernen Bladel en Hapert.

3.3.4 Bestemmingsplan Kom Bladel

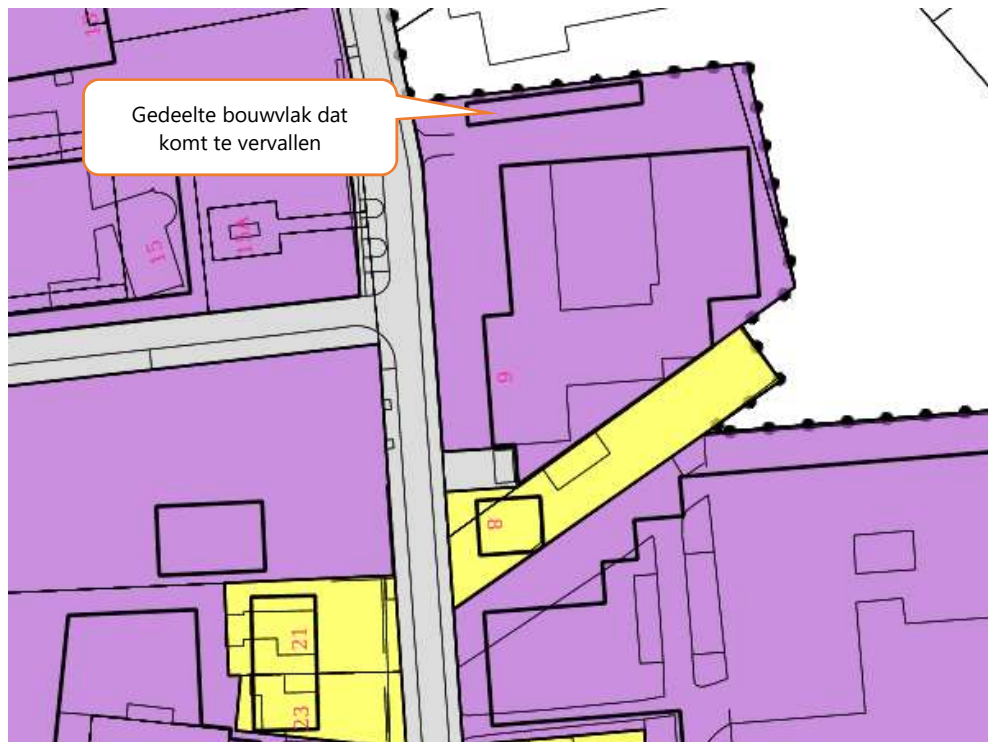
Op de gronden is het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010' van de gemeente Bladel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 29 april 2010). In het bestemmingsplan is de planlocatie bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden (B)'. De bedrijfslocatie is 4572 m² groot.

De op de verbeelding als 'Bedrijfsdoeleinden' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. bedrijven genoemd in bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 2;
- b. ondergeschikte productiegebonden detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met verkoop van lpg ter plaatse van de aanduiding 'benzineverkooppunt met lpg' op de verbeelding;
- d. bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-woning toegestaan' op de verbeelding;
- e. een paardensportterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardensportterrein' op de verbeelding;
- f. opslag en uitstalling;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. voorzieningen voor verkeer en verblijf;

- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijfswoningen bij bedrijven zijn enkel toegestaan, als dit als zodanig is aangeduid op de verbeelding. Dit is voor de locatie Leemskuilen 6 niet het geval. In het vigerende bestemmingsplan is geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheid opgenomen, die vestiging van een bedrijfswoning alsnog mogelijk maakt.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Kom Bladel

Momenteel is de herziening van het bestemmingsplan Kom Bladel in voorbereiding. In het veegplan Stedelijk Gebied 2019 zal dit initiatief meegenomen worden. Het bedrijf Leemskuilen 6 zal daarbij haar huidige planologische regeling grotendeels behouden. Drie afwijkingen ten opzichte van het huidige plan zullen verwerkt worden:

- een kleine aanpassing van het bouwvlak aan de straatzijde om de bouw van de nieuwe loods en bedrijfswoning mogelijk te maken;
- vervallen van een gedeelte van het bouwvlak aan de noordzijde;
- de herziening van het vigerende bestemmingsplan zal een eerste en enige bedrijfswoning toestaan.

Deze ontwikkelingen zijn inpasbaar in de omgeving.

3.4 Toets beleidskaders

Het plan voor een eerste bedrijfswoning is passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen door een zuinig ruimtegebruik, conform de uitgangspunten van de Verordening. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen beletsel om de ontwikkeling door te zetten. Temeer daar de ontwikkeling plaats vindt op een daartoe geschikte locatie, binnen het bestaande bouwperceel.

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. In Nederland met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen beschermde gebieden, zoals Natura2000. Deze gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied.

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Gezien de afstand tot deze gebieden en de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Op basis van deze wet geldt een ontheffingsregime.

De bedrijfsgronden zijn ongeschikt als biotoop van beschermde plantensoorten. De huidige bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Aangezien het terrein volledig is verhard vervult het geen leefgebied voor algemene soorten.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het project (sloop gebouw, bouwrijp maken, bouwwerkzaamheden) zullen niet leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Het toekomstig gebruik van het plangebied zal niet leiden tot verstoring van beschermde natuurwaarden in de omgeving. In de directe omgeving zijn geen kwetsbare natuurwaarden aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat deze geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie

Het dorp Bladel is ontstaan op het punt van samenkomst van enkele oude wegen. De wegen die de historische structuur van Bladel vormen zijn de Sniederslaan-Bleijenhoek, Helleneind-Europalaan, Heeleind, Van Dissellaan en de Markt.

De groei van Bladel heeft plaatsgevonden in oostelijke richting en vervolgens naar zowel het zuiden als naar het noorden. Na de aanleg van de Provinciale weg is deze als een begrenzing van het dorp gaan fungeren. De uitbreiding van het dorp heeft daardoor vooral in noordelijke richting plaatsgevonden.

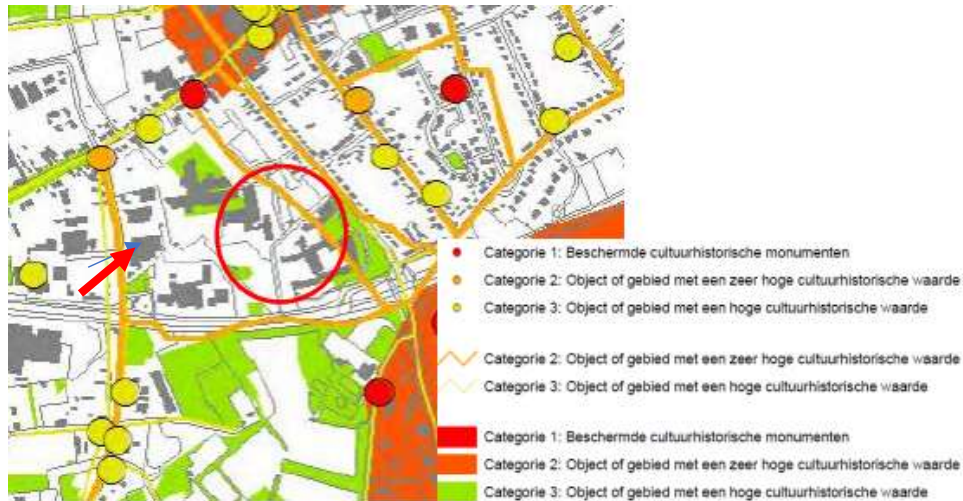
In samenwerking met de zogenaamde A2- en Kempengemeente is een Erfgoedkaart opgesteld, die als uitgangspunt wordt gebruikt voor de formulering van beleidskeuzes op beleidsterreinen, die raakvlakken hebben met cultuurhistorie.

Op deze kaart is de planlocatie aangeduid als een gebied met een middel-hoge waarde.



Figuur: Erfgoedkaart

De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn door de gemeente Bladel vastgelegd in de Cultuurhistorische beleidsvisie Bladel. De bijbehorende waardenkaart laat zien dat in het plangebied en directe omgeving geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn.



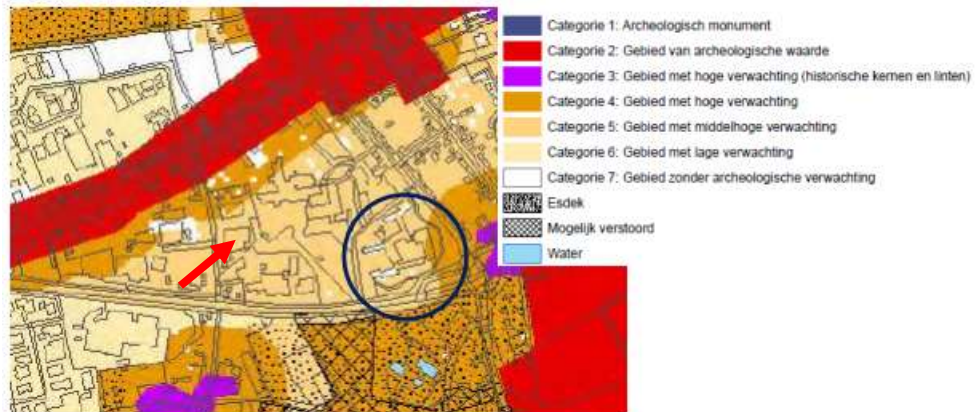
Figuur: Cultuurhistorische waarden- en beleidskaart gemeente Bladel

Voorliggend plan ziet op de herinrichting van een bestaand bedrijf, welke zich voegt binnen de bestaande structuur. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect hebben op de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt. Het doel is bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de Wamz wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Bladel beschikt over archeologisch beleid, dat in regionaal verband is opgesteld met de A2- en Kempengemeente. Daarbij heeft een waardering van de gronden plaatsgevonden naar hun archeologische verwachtingswaarde.



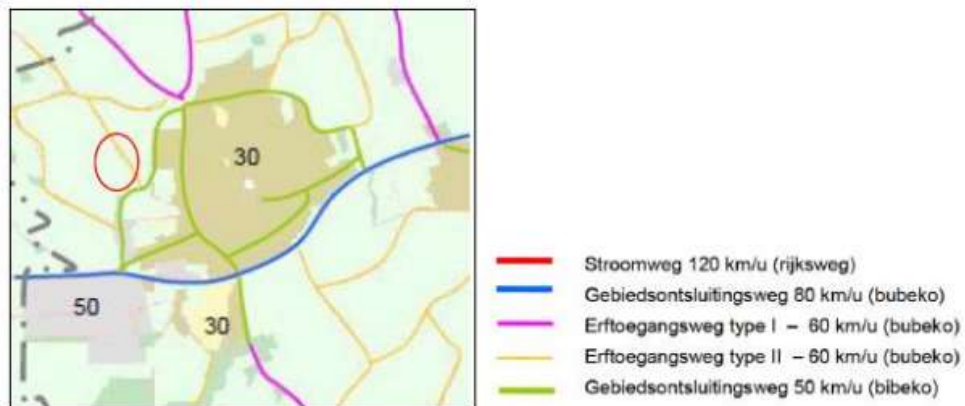
Figuur: Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Bladel

Het plangebied is gelegen in Categorie 5, gebied met een middelhoge archeologische verwachting: In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten 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 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld.

Een nader archeologisch onderzoek wordt in deze niet noodzakelijk geacht aangezien de activiteiten waarbij de grond geroerd wordt minder bedraagt dan 2500 m². De bedrijfswoning en garage krijgt een ruimtebeslag van maximaal 200 m², en komt bovendien op een plek waar nu bebouwing aanwezig is. De bodem is hier reeds geroerd. Verder geldt de algemene meldingsplicht op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

4.4 Mobiliteit en parkeren

Het bedrijf wordt direct ontsloten via de Leemskuilen. Deze weg is gecategoriseerd als erftoegangsweg. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Via een parallelweg wordt aangesloten op de regionale wegenstructuur, de provinciale weg N284. De locatie is daarmee goed ontsloten.



Figuur: kaart wegcategorisering GVVP 2015-2020

Het "Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) Bladel", vastgesteld op 21 mei 2015, schetst een streefbeeld van de verkeer- en vervoersituatie in de gemeente Bladel voor de termijn tot het jaar 2020. Het GVVP heeft tot doel om een betrouwbare bereikbaarheid te behouden of te realiseren, zonder de mobiliteit te beperken, zonder de leefbaarheid aan te tasten en zonder afbreuk te doen aan de permanente inspanningen om de verkeersveiligheid te verbeteren.

In het GVVP zijn per thema doelen opgesteld. Parkeren maakt onlosmakelijk onderdeel uit van een betrouwbare bereikbaarheid. Het thema 'Parkeren' bestaat uit drie onderdelen: parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen, beoordeling van bestaande situaties en de blauwe zone.

In het GVVP is vastgelegd dat de meest actuele parkeernormen van toepassing zijn zoals deze bekend zijn gemaakt door het CROW in de publicatie 317 (2012). Voor de kernen van Bladel zijn van toepassing de normen voor de stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk". Verder kent de normering een bandbreedte met minimale en maximale norm. Vertrekpunt voor de toepassing in Bladel is het gemiddelde van de bandbreedte.

Onderhavig plan leidt tot de oprichting van een vrijstaande bedrijfswoning. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeerruimte voor de woning en het bedrijf. Bij de woning gebeurt dit in de vorm van een oprit en garage. Voor het bedrijf voorziet het plan in parkeergelegenheid voor de bedrijfsbebouwing. Parkeren gebeurt daarmee uitsluitend op eigen terrein.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De huidige bebouwing is aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn verder geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Het plan ziet op de toevoeging van een milieugevoelige functie in de vorm van een bedrijfswoning. Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek moet hier uitsluitel over geven. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de bedrijfswoning. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Verantwoording

Voor het bouwplan van de bedrijfswoning is in 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage: Bakker Milieu adviezen, 2019).

Op basis van het bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond onder de bestrating en onder het ophoogzand buiten het pand bevat alleen een licht verhoogd gehalte aan PCB. Dit heeft geen consequenties;
- De bodemlaag (zwak humeus fijn zand) onder de inpandige betonvloer van de werkplaats (met plaatselijk enige olie-opslag) bevat licht verhoogde gehalten aan kobalt, lood, nikkel, zink, PAK, olie en PCB. De bovengrond ter plaatse van boring 5 (in werkplaats) bevat ook een licht verhoogd gehalte aan minerale olie. Alle overschrijdingen zijn gering te noemen en hebben dan ook geen consequenties;
- De ondergrond tussen 1 en 2 m-mv bevat lichte verhogingen aan kobalt en nikkel;
- In het grondwater zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de verkregen resultaten vormt de bodemkwaliteit op het onderzochte zuidelijke terreindeel geen belemmering voor de bouw van een bedrijfswoning na de voorgenomen sloop van het zuidelijke deel van het bedrijfspand.

Bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht verontreinigde bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er bestaat overigens geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.

5.2 Geluid wegverkeer

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer op de bedrijfswoning. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals bijvoorbeeld woningen.

Het plan voorziet in de oprichting van een bedrijfswoning, die ligt binnen de invloedssfeer van de volgende wegen:

Weg	Aantal rijstroken	Ligging	Omvang geluidzone
Rondweg (N284)	2	Buitenstedelijk	250
Leemskuilen	1	Binnenstedelijk	200
Polakkers	1	Binnenstedelijk	200
Bleijenhoek	1	Binnenstedelijk	200

Gezien deze ligging is akoestisch onderzoek nodig. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Tritium Advies, maart 2019). De bevindingen van het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde akoestische onderzoek.

Conclusie onderzoek

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Leemskuilen, Polakkers, Rondweg (N284), Rondweg (parallel aan de N284) en Steenslag. De wegen Polakkers en Steenslag zijn doodlopend. Deze wegen zijn derhalve akoestisch niet relevant en worden in onderhavig onderzoek niet nader beschouwd.

Voor de gezoneerde wegen Leemskuilen en Rondweg (parallel aan de N284) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe bedrijfswoning overschrijdt. Voor de Rondweg (N284) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe bedrijfswoning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.

Tabel 4.1: geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de weg Leemskuilen

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting excl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	voorkeursgrenswaarde (dB)	maximale ontheffingswaarde (dB)
alle	alle	≤53	≤48	48	63

Tabel 4.2: geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de weg Rondweg (parallel aan de N284)

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting excl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	voorkeursgrenswaarde (dB)	maximale ontheffingswaarde (dB)
alle	alle	≤53	≤48	48	63

Tabel 4.3: geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de weg Rondweg (N284)

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting excl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	voorkeursgrenswaarde (dB)	maximale ontheffingswaarde (dB)
t01	1,5	52	50	48	63
	4,5	53	51		
	7,5	54	52		
t02	1,5 en 4,5	52	50		
	7,5	54	52		
t03	1,5 en 4,5	≤50	≤48		
	7,5	52	50		
t04 t/m 11	alle	≤50	≤48		

Tabel: rekenresultaten akoestisch onderzoek

Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Ter plaatse van de Rondweg (N284) is reeds stiller wegdek (SMA-NL8) aanwezig. Deze geluidreducerende (bron)maatregel is derhalve niet erg doeltreffend.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Interim geluidsbeleid - aanvullend advies over financiële gevolgen" d.d. 17 juli 2010 van de gemeente Bladel. Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient tevens voldaan te worden aan één van de vijf criteria. In onderhavige situatie wordt aan deze eis voldaan aangezien de bedrijfswoning nodig is vanwege bedrijfsgebondenheid en er een open plaats tussen bestaande bebouwing opgevuld wordt. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de bedrijfswoning beschikt over een geluidluwe achtergevel dan wel

buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen.

Op basis van vorenstaande motivatie wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de bedrijfswoning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.3 Geluid industrielawaai

In het kader van het Activiteitenbesluit dient getoetst te worden of het bedrijf voldoet aan de geluidsgrenswaarden naar de omgeving. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de activiteiten en werkzaamheden binnen de inrichting Vingerhoets VOF, gelegen aan de Leemskuilen 6 te Bladel (zie bijlage Tritium Advies, maart 2019).

In het onderzoek is de totale geluiduitstraling bepaald ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de inrichting beschouwd. Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de sloop en nieuwbouw van enkele gebouwen op het terrein, en de bouw van een bedrijfswoning. De nieuwbouw zal gefaseerd plaatsvinden. Het onderhavige onderzoek betreft de situatie na uitvoering van alle fasen.

Conclusies onderzoek

Het akoestisch onderzoek omvat de geluiduitstraling van alle bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van de relevante verkeersbewegingen op het bedrijfsterrein. Dit is getoetst aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit. Bovendien is de indirecte hinder beschouwd vanwege het verkeer van en naar de inrichting.

Tabel 3.1: geluidsgrenswaarden Activiteitenbesluit

	dagperiode 07.00 - 19.00 uur	avondperiode 19.00 - 23.00 uur	nachtperiode 23.00 - 07.00 uur
$L_{A,T}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,T}$ in in- of aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{A,max}$ in in- of aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel: geluidsgrenswaarden Activiteitenbesluit

Met betrekking tot de geluideisen van de gemeente Bladel is in het onderzoek uitgegaan van de normstelling uit het Activiteitenbesluit, waaronder de onderhavige inrichting met een meldingsplicht ressorteert.

Een bedrijfswoning die bij de inrichting hoort, is bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen geluidgevoelig object. Overige bedrijfswoningen die niet bij de inrichting horen, zijn in principe woningen van derden en daarmee wel geluidgevoelige objecten.

Tabel 5.1: rekenresultaten RBS

beoordelingspunt	geluidniveaus [dB(A)]					
	dagperiode (1,5 m)		avondperiode (5,0 m)		nachtperiode (5,0 m)	
	L _{A1,LT}	L _{Amax} (g/v)	L _{A1,LT}	L _{Amax} (g/v)	L _{A1,LT}	L _{Amax} (g/v)
t02 - zorgcentrum	42	42 / 58	42	47 / 60	≤20	- / 56
t03 - zorgcentrum	37	42 / 57	34	47 / 60	≤20	- / 54
t10 - Leemskuilen 8 - 1,5 meter	46	51 / 68	-	-	-	-
t11 - Leemskuilen 8	43	48 / 68	34	48 / 49	≤20	- / 45
t13 - Leemskuilen 8 - 5,0 meter	-	-	35	51 / 52	≤20	- / 50
t16 - Leemskuilen 19	43	50 / 69	37	52 / 60	≤20	- / 60
t19 - Leemskuilen 17	50	46 / 76	44	47 / 64	25	- / 64
t20 - Leemskuilen 17	50	56 / 76	45	57 / 65	25	- / 65

Tabel: rekenresultaten voor Representatieve BedrijfSituatie

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT-principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan worden gesteld dat ter plaatse van alle toetspunten wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus kan worden gesteld dat ter plaatse van alle toetspunten, met uitzondering ter plaatse van de woning gelegen aan Leemskuilen 17, wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. De overschrijding ter plaatse van de betreffende woning (65 dB(A) in de nachtperiode, waar 60 dB(A) is toegestaan) wordt echter middels een maatwerkvoorschrift vergund door het bevoegd gezag.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

In voorliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de RBS berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluideisen. Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woning gelegen aan Leemskuilen 17 overschrijdt de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Deze overschrijding vindt slechts sporadisch plaats en is het gevolg van de vervoersbeweging van één eigen

vrachtwagen in de randen van de nachtperiode. Deze overschrijding zal middels een maatwerkvoorschrift worden vergund door het bevoegd gezag.

5.4 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als het gaat om kleinere bedrijven zoals akkerbouw- of tuinbouwbedrijven, er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of bijvoorbeeld minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte wordt ontwikkeld.

Verantwoording

De realisering van één bedrijfswoning wordt aangemerkt als een NIBM-project. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

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. Omdat de

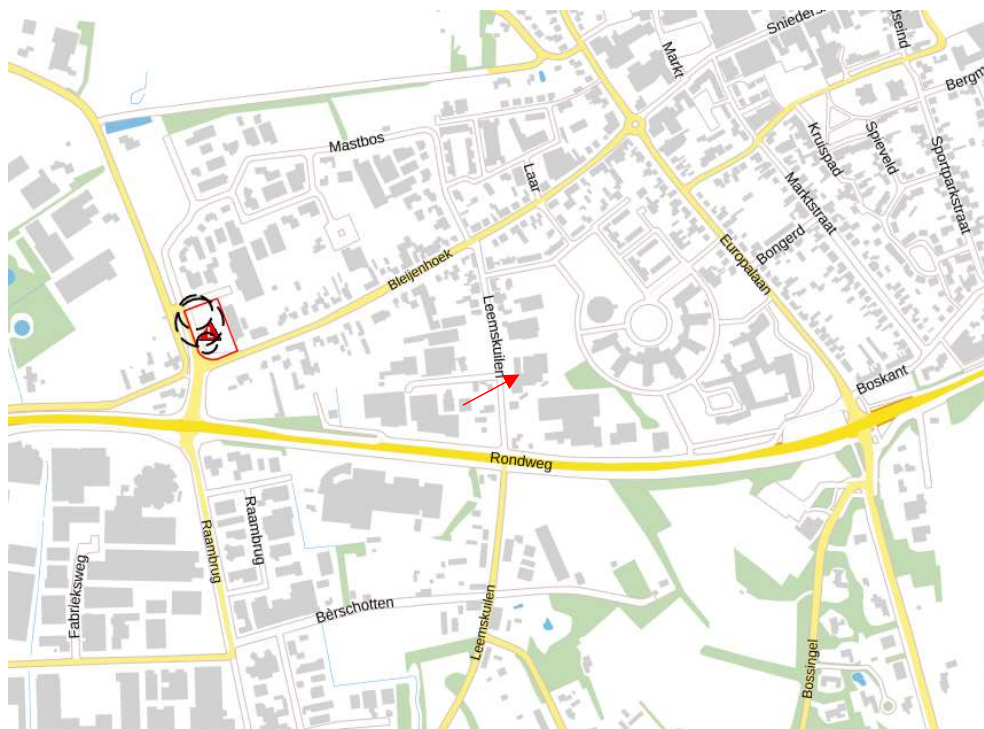
gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen.

Verantwoording

Volgens de Risicokaart van de provincie bevindt zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten die relevant zijn voor het plangebied. Het meest nabij gelegen is een tankstation met LPG aan de Bleijenhoeke 79. De bedrijfswoning wordt op circa 400 meter afstand van dit tankstation gerealiseerd, en blijft daarmee ruim buiten de invloedssfeer van het tankstation.

De locatie ligt wel binnen het invloedsgedied van de N284; over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd welke een extern veiligheidsrisico introduceren in de omgeving. De beoogde ontwikkeling dient aan de externe veiligheidssituatie van de N284 getoetst te worden (Besluit Externe Veiligheid Transportroutes, Bevt). In het Bevt is aangegeven dat voor de wegen die behoren tot het basisnet risicoplafonds zijn vastgelegd (veiligheidsafstanden). Wegen die niet zijn opgenomen in het basisnet hebben geen risicoplafond gekregen: bij die wegen kan worden gerekend aan de externe veiligheidssituatie. De N284 is niet opgenomen in het basisnet. Dit betekent dat de externe veiligheidssituatie berekend dient te worden en dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan een grenswaarde van 10⁻⁶/jaar voor kwetsbare objecten in acht dient te nemen en voor beperkt kwetsbare objecten een richtwaarde van 10⁻⁶/jaar. In navolging van andere bestemmingsplannen (zie plan Villa Bleijenburg en Buitengebied) wordt voor de N284 geen 10⁻⁶ PR-contour berekend. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor het plangebied.

Een nadere invulling van het groepsrisico is in deze niet aan de orde gelet op het beperkte aantal personen en aan te nemen zelfredzaamheid van toekomstige bewoners van de bedrijfswoning. In geval van calamiteiten is vanuit het oogpunt van bestrijdbaarheid relevant dat bij de locatie opstelplaatsen voor blusvoertuigen aanwezig zijn alsmede een openbare bluswatervoorziening direct nabij de nieuwe woning.



Figuur: uitsnede Risicokaart

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een tweetal omgevingstypen:

- Omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied" Dit is een woonwijk die ingericht is volgens het principe van functiescheiding. De gebruiksbestemming bestaat in hoofdzaak uit een woonbestemming en eventueel aangevuld met wijkgebonden voorzieningen. Aan de buitenranden van het woongebied, bij een overgang naar andere bestemmingen, is sprake van weinig verstoring door verkeer.
- Omgevingstype "gemengd gebied" Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging tussen wonen, winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast worden gebieden die gelegen zijn langs hoofdontsluitingen eveneens aangemerkt als een gemengd gebied. Hierbij is door de verhoogde milieubelasting vanwege de functiemenging en het wegverkeer

een verkleining van de richtafstanden met één afstandsstap aanvaardbaar.

Verantwoording

De omgeving van het plangebied kan gekenmerkt worden als een gemengd gebied. Naast wonen komen diverse kleinschalige bedrijfsfuncties en andersoortige functies voor. Het is daarom geoorloofd om uit te gaan van een gereduceerde richtafstand (gemengd gebied).

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn op de Leemskuilen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en (via afwijking) milieucategorie 3.1 bedrijf toegestaan wanneer deze qua aard en impact op de omgeving vergelijkbaar zijn. Voor deze categorie bedrijven geldt op grond van de VNG brochure een richtafstand van respectievelijk 10, 30 en 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Omdat sprake is van een gemengd gebied, mogen deze richtafstanden met één stap verlaagd worden. Dit betekent een richtafstand van respectievelijk 0, 10 en 30 meter.

Het plan ziet op de realisering van een bedrijfswoning bij een categorie 2 bedrijf. Binnen een afstand van 30 meter van de bedrijfswoning zijn geen andere bedrijven aanwezig. De woning blijft daarmee buiten de invloedssfeer van andere bedrijven. Er is derhalve voldoende afstand tussen de nieuwe bedrijfswoning en bedrijven van derden.

Gelet op de feitelijke situatie kan voldaan worden aan de (gereduceerde) richtafstanden op grond van de VNG brochure. De nieuwe woning is een bedrijfswoning. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen goed inpasbaar op een lokaal bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 mogelijk wordt gemaakt. Daarom kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning. Omliggende bedrijven worden als gevolg van de nieuwe bedrijfswoning niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Dit past ook binnen het bestaande beeld op het bedrijventerrein Leemskuilen, waar de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen een normaal beeld is.

5.7 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt een zogenaamde Klic-melding uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

Bijzonder element is de aanwezigheid van een transformatorhuisje aan de zuidzijde van de planlocatie. Dergelijke nutsvoorzieningen passen in de bebouwde omgeving, hiervoor gelden geen bijzondere bepalingen.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Rijksbeleid, Provinciaal beleid, Waterbeheersplan Waterschap De Dommel, Keur, gemeentelijk beleid. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Bladel is in handen van het Waterschap De Dommel.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 -2021 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. Het waterbeheerplan geeft de uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021.

De uitgangspunten van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Beleid Stedelijk waterplan gemeente Bladel

In het kader van het waterbeleid is door de gemeente Bladel het Stedelijk waterplan Bladel opgesteld. Het waterplan bevat een streefbeeld dat zich richt op het watersysteem (de soorten water) en de waterketen (het gebruik van dat water) in 2015. Het streefbeeld luidt: watersysteem en waterketen zijn in het stedelijk gebied van Bladel in 2015 dusdanig ingericht dat in een optimaal gesloten waterbalans met een minimale verontreinigingsgraad met maximale mogelijkheden voor natuur een zuinig en efficiënt gebruik van het beschikbare water plaatsvindt.

Voor het stedelijk gebied van Bladel is het streefbeeld geconfronteerd met de (bodem)kenmerken van het plangebied, watersysteem en waterketen, en aspecten van de organisatie van het waterbeheer. Deze confrontatie heeft geleid tot een lijst van knelpunten c.q. verbeterpunten. Oude en nieuwe maatregelen zijn gegroepeerd naar 6 thema's die kunnen worden gezien als integrale aandachtsgebieden in de planperiode tot 2015.

Thema 1: vasthouden (hemel)water;

Thema 2: brongerichte aanpak;

Thema 3: kwaliteit water;

Thema 4: wateroverlast en –risico;

Thema 5: natuur en recreatie;

Thema 6: organisatie waterbeheer.

Het voornaamste streven van de gemeente is afkoppeling van het regenwater door middel van infiltratie. Mocht infiltratie niet haalbaar zijn, bijvoorbeeld in dicht bebouwd gebied, dan wordt gestreefd naar een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met dit streven.

Voor de hele gemeente is een Waterkansenkaart opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Bij grote ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dienen deze kansen als uitgangspunt. De omgeving Leemskuilen is aangegeven als potentieel ondergronds infiltratiegebied.

Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020

De gemeente Bladel heeft het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020 (GRP) vastgesteld. Hiermee continueert de gemeente Bladel het kwaliteitsniveau van de rioleringstaken (ambitieniveau Planmatig) uit de voorgaande planperiode en op onderdelen vindt een opwaardering plaats (ambitieniveau Anticiperend). Dit betekent dat voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, een beperking van water-op-straatsituaties en risico's bij hevige neerslag en een doelmatige afvalwaterketen door samenwerking.

In het GRP is opgenomen dat wateroverlast moet worden voorkomen. Uitbreidings- en reconstructieplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename van afstromend verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt dan ook 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.

1. Voor alle verharde oppervlakten moet rekening gehouden worden met een waterberging van minimaal 60 mm
2. Riool wordt gescheiden aangelegd, voorkeur voor hergebruik van regenwater in de huizen.

Keur 2015

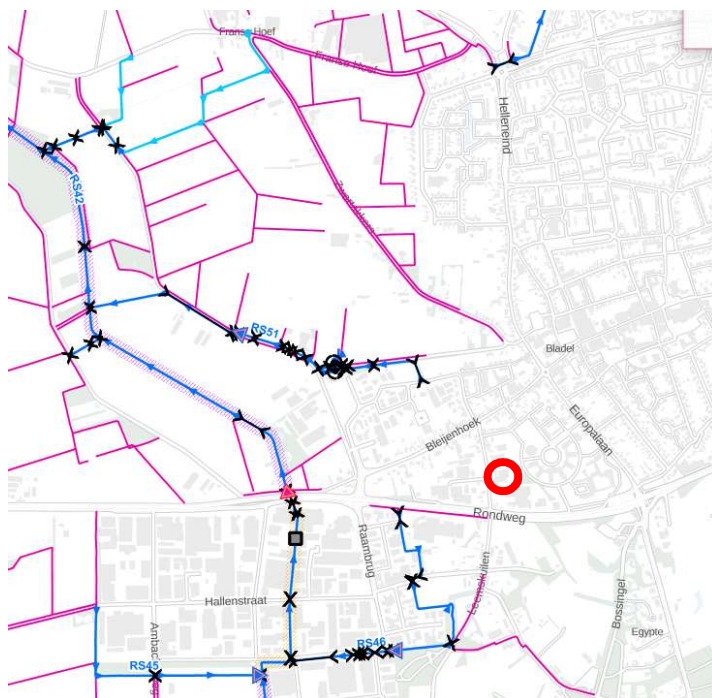
De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs, tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleiduitgangspunten van het waterschap.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Reusel. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. In de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater of beschermde waterlopen. Het water voert in noordwestelijke richting af naar de Raamsloop, die uitmondt in de Reusel.

De bodem bestaat uit hoger gelegen zandgronden (enkeerdgronden). Dit is een zandgrond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). De locatie is gesitueerd in een gebied met infiltratiemogelijkheden.



Figuur: uitsnede Legger Waterschap De Dommel

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe bedrijfswoning met garage en oprit gerealiseerd. Dit leidt tot de realisering van oppervlakteverharding (dak, erf) van circa 250 m². Echter, in de bestaande situatie is dit perceelsgedeelte reeds verhard als bebouwd erf. Per saldo vindt er dus geen toename van verhard oppervlak plaats. Bij de bedrijfswoning wordt een kleine tuin gerealiseerd, waardoor er sprake is van een beperkte afname van verhard oppervlak.

Tevens wordt ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing een nieuwe bedrijfsloods gebouwd. Deze is qua oppervlak (700 m²) minder groot dan de te slopen bebouwing (circa 900 m²).

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Aan de Leemskuilen is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. De planlocatie is hierop aangesloten. Zowel het (huishoudelijk) afvalwater als het schone hemelwater van het bedrijfsperceel wordt momenteel geloosd op het vuilwater riool.

In de nieuwe situatie wordt de aansluiting op het riool aangepast, waarbij het vuil water op het vuilwater riool wordt geloosd, en het hemelwater op het daarvoor bestemde gedeelte. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Het hemelwater dat op de nieuwe loods valt wordt afgekoppeld en geloosd op het schoonwater riool.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is bij een woning beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. Het perceel is echter reeds volledig verhard. In de nieuwe situatie kan op eigen terrein het schone hemelwater afkomstig van de nieuwe woning beperkt verwerkt worden, zoals via regentonnen of oppervlakkige afvloeiing naar de tuin. Het overige water wordt afgevoerd naar het gescheiden rioleringsstelsel, zoals in de huidige situatie.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur 2015 kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Bij een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden. In dit geval is er geen toename van verhard oppervlak aangezien het hele perceel al verhard is.

Aanvullend hierop geldt vanuit het gemeentelijk beleid voor duurzaam en klimaatbestendig bouwen het volgende. Bij uitbreiding van het verharde oppervlak dient al het afkomstige regenwater van die verharding waar mogelijk op eigen terrein geborgen te worden tegen een berging van 60 mm/m² voor zowel bestrating als het dak.

In deze situatie leidt de bouw van de woning en verharding van het erf tot een verhard oppervlak van circa 250 m². Toepassing van de norm van 60 mm/m² betekent een benodigde bergingscapaciteit van 15 m³. In deze beperkte bergingscapaciteit kan via oppervlakkige afvloeiing naar de tuin voorzien worden. Een alternatief is het gebruik van een regenton of infiltratiekrat. Voor het overige wordt er geloosd op het gescheiden rioleringsstelsel.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom moet gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aanmerkelijk.

Waterschapsbelangen

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 – gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. De regels hieromtrent zijn nader uitgewerkt in de Keur van het waterschap. Deze keur is recentelijk vernieuwd en geldt per 1 maart 2015 voor alle Brabantse waterschappen

Binnen de Keur is onderhavige locatie niet gelegen binnen bijzondere of beschermde gebieden.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap.

Met het plan kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Per saldo is dan sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap. Door het Waterschap is de reactie gegeven om de waterhuishoudkundige situatie in de bestaande en nieuwe situatie te verduidelijken, onder meer m.b.t. de aanwezige oppervlakteverharding en de mogelijkheden voor infiltratie en afvoer van het water. Deze aanpassingen zijn in de waterparagraaf doorgevoerd.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig plan gaat deel uitmaken van de herziening van het Komplan Bladel (Veegplan Stedelijk Gebied 2019). Dit plan gaat de wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Hierbij is er voor een ieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;

- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.