

Gemeente Bladel

Ruimtelijke Onderbouwing

Bouw van 2 woningen aan de Oranje Nassaulaan te Bladel



Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Doel
- 1.4 Geldend bestemmingsplan
- 1.5 Leeswijzer

2. Planbeschrijving

- 1.1 Huidige situatie
 - a) Omgeving
 - b) plangebied
- 2.2 Toekomstige situatie
 - a) Inleiding
 - b) Eén woning met het Basispakket Woonkeur en één woning met Woonkeur Pluspakket Zorg;
 - c) Stedenbouwkundige inpassing
 - d) Landschappelijke inpassing
 - e) Energieneutraal
 - f) Parkeren

3. Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
 - a) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - b) Ladder voor duurzame verstedelijking
 - c) Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
 - d) Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)
- 3.2 Provinciaal beleid
 - a) Omgevingsvisie
 - b) Interim omgevingsverordening
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - a) Structuurvisie Bladel
 - b) Kempische visie op wonen
 - c) Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018
 - d) bestemmingsplan

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

- a) Archeologie
- b) Geluid
- c) Bodem
- d) Luchtkwaliteit
- e) Externe veiligheid
- f) Water
- g) Natuur
- h) Flora en fauna
- i) Verkeer en parkeren
- j) Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen
- k) Kabels en leidingen

5. Uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6. Procedure

- 6.1 Veegplan

BIJLAGEN:

- * Verslag Omgevingsdialoog d.d. 03-06-2021
- * Intekenlijst adressen omgevingsdialoog.

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van R. Seuntiëns, Mastbos 31, 5531 MX BLADEL (verder: initiatiefnemer). Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nummer 1637, plaatselijk bekend Christinalaan 12 te Bladel. Initiatiefnemer is van plan om op de projectlocatie twee vrijstaande woningen op te richten. De aan de Oranje Nassaulaan op te richten woningen betreft een herontwikkeling van de maatschappelijke voorziening (fysiotherapiepraktijk) die was gevestigd op het adres Christinelaan 12. De voorzijden van de op te richten woningen zijn gesitueerd aan de Oranje Nassaulaan.



Projectlocatie op de hoek Christinelaan 12 – Oranje Nassaulaan (bron: Google maps).

De beoogde ontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel. Op 20 april 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders op het verzoek besloten om in principe medewerking te verlenen aan het toevoegen van twee woningen aan de Christinelaan te Bladel onder de voorwaarden dat:

- a. de woning op de hoek Christinelaan - Oranje Nassaulaan stedenbouwkundig goed wordt ingepast;
- b. één woning wordt voorzien van het Basispakket Woonkeur;
- c. één woning wordt voorzien van Woonkeur Pluspakket Zorg;
- d. 20% van het perceel wordt ingericht ten behoeve van een groen bestemming;
- e. de woningen energieneutraal zijn;
- f. minimaal drie parkeerplaatsen worden opgericht op eigen terrein;
- g. door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd wordt;
- h. er een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Vanaf 2019 werkt de gemeente Bladel voor verzoeken in het stedelijk gebied met veegplannen. In een veegplan worden de verschillende verzoeken van initiatiefnemers uit het stedelijk gebied in één bestemmingsplan gebundeld. Het veegplan wordt opgesteld en in procedure gebracht door de gemeente Bladel.

Ten behoeve van dit veegplan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Plangebied



Plangebied in groter verband (Bron: Google Maps).



Directe omgeving plangebied (Bron: Bing Maps)

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Christinelaan 12 en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Christinelaan 12 is het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' van de gemeente Bladel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 juni 2019.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt de procedure behandeld.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

a) Omgeving

Het plangebied is gelegen in de wijk “Achter Den Herd”, grenzend aan het centrumgebied van Bladel. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van burgerwoningen en enkele locaties met de bestemming “Maatschappelijk”.

b) Plangebied

Ter plaatse van de te herontwikkelen projectlocatie aan de Christinelaan - Oranje Nassaulaan is thans sprake van de bestemming “Maatschappelijk”.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied meer gedetailleerd weergegeven met het rode vlak.



Situatie op de hoek Christinelaan – Oranje Nassaulaan



Situatie Christinelaan



Situatie Oranje Nassaulaan

2.2 Toekomstige situatie

a) Inleiding

Beoogd wordt de projectlocatie te herontwikkelen naar een woonbestemming voor 2 vrijstaande woningen.

b) Eén woning met het Basispakket Woonkeur en één woning met Woonkeur Pluspakket Zorg; Overeenkomstig de voorwaarde van gemeente Bladel wordt één woning voorzien van het Basispakket Woonkeur en één woning van het Woonkeur Pluspakket Zorg.

c) Stedenbouwkundige inpassing

Van gemeentezijde zijn aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden gesteld. Hieraan wordt voldaan.

d) Landschappelijke inpassing

20% van het perceel wordt ingericht ten behoeve van een groenbestemming;

e) Energieneutraal

de woningen worden energieneutraal uitgevoerd;

f) Parkeren

Er worden minimaal drie parkeerplaatsen opgericht op eigen terrein.

De woningen aan de Oranje Nassaulaan worden opgetrokken in 2 bouwlagen zonder kap en zijn dus in bouwhoogte vergelijkbaar met de aangrenzende woning Christinelaan 10.

Het betreft 2 grondgebonden woningen in een donkere steen. Zoals aangegeven betreft het de herontwikkeling van Cristinelaan 12. De op te richten woningen zijn echter gesitueerd aan de Oranje Nassaulaan.

Hieronder zijn 3D aanzichten weergegeven van de op te richten woningen waarbij rekening is gehouden met de opmerkingen die van gemeentezijde zijn gemaakt.



Situatie vanuit hoek Christinelaan – Oranje Nassaulaan



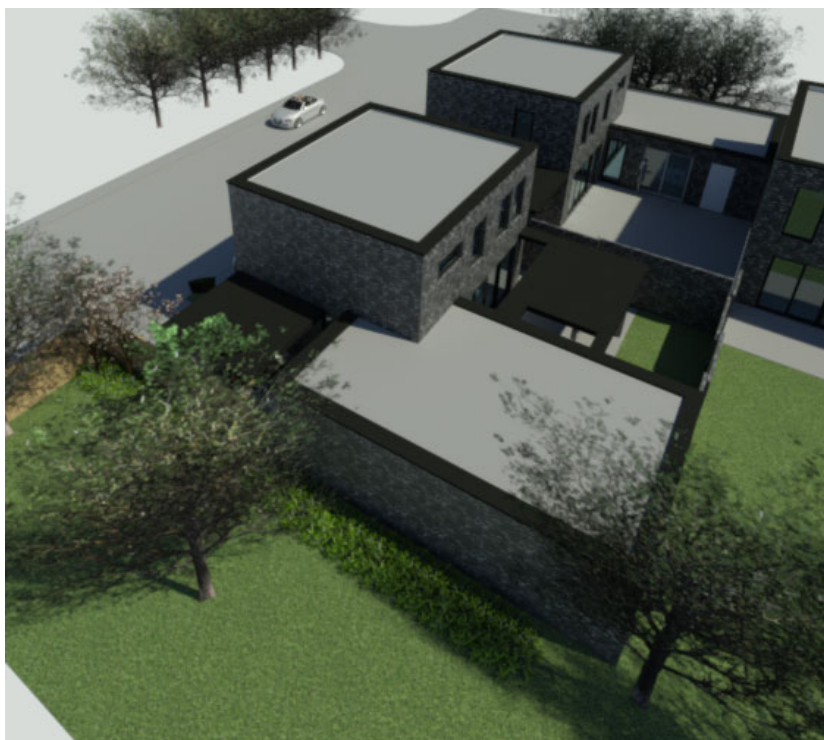
Situatie Oranje Nassaulaan richting Christinelaan



Situatie Oranje Nassaulaan



View vanuit Christinelaan



View vanuit Burgemeester Goossensstraat



Locatieoverzicht

3. *Beleidskader*

3.1 **Rijksbeleid**

a) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 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 beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

b) Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen ter vervanging van een bestaand bouwvolume. Jurisprudentie bepaalt dat er bij minder dan 12 woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft niet te worden doorlopen.

c) Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro

worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

Beoordeling en conclusie

Aangezien bij de realisatie van dit project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven. Volledigheidshalve wordt in de navolgende paragraaf nader ingegaan op de ligging in een radarverstoringsgebied.

d) Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Beoordeling en conclusie

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte (van windturbines) gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines.

Tevens is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij het radarstation Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter ten opzichte van NAP. Deze maat wordt eveneens niet overschreden met onderhavige herontwikkeling.

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige wijzigingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Barro.

3.2 Provinciaal beleid

a) Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

b) Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet in werking treedt. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Volgens de Interim omgevingsverordening is de locatie op de hoek van de Christinelaan – Oranje Nassaulaan aangeduid als Stedelijk gebied. Omdat de geplande woningen binnen bestaand stedelijk wordt gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Derhalve is het voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Interim-omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

a) Structuurvisie Bladel

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

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

De structuurvisie bestaat uit twee delen, namelijk:

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

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied.

In deel B wordt het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd (onder andere wonen en werken).

In deel A wordt gesteld dat de gemeente Bladel de bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon ziet als de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Voor nieuwe bebouwing zal in eerste instantie naar mogelijkheden worden gezocht in het bestaand dorpsgebied, waarbij aanpassingen aan de bestaande voorraad en hergebruik van bestaande bebouwing de voorkeur verdienen. Kwantitatief gezien gaat de aandacht bij verdere dorpsontwikkeling met name uit naar de kernen Hapert en Bladel. Deze kernen hebben gezien hun goede bereikbaarheid en concentratie van voorzieningen, de meeste potentie voor deze uitbreiding.

In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon domineert de kleinschaligheid. Dit betekent dan ook dat hier slechts bescheiden dorpsontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De strategie voor het bestaande woongebied (waar voorliggende ontwikkeling deel van uitmaakt) is volgens de structuurvisie gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. Nieuwbouw in de woongebieden dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. In principe is alleen laagbouw mogelijk.

b) Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Bladel is dit op 21 maart 2019 gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeenten die tot dan het geldend beleidskader vormden. De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedersubregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven. De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen.

De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt. Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijnde doorstroombmogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen. De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt: * versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.

- * zorg voor elkaar faciliteren.
- * wij zijn klaar voor de toekomst (klimaatbeleid)
- * werken én wonen.

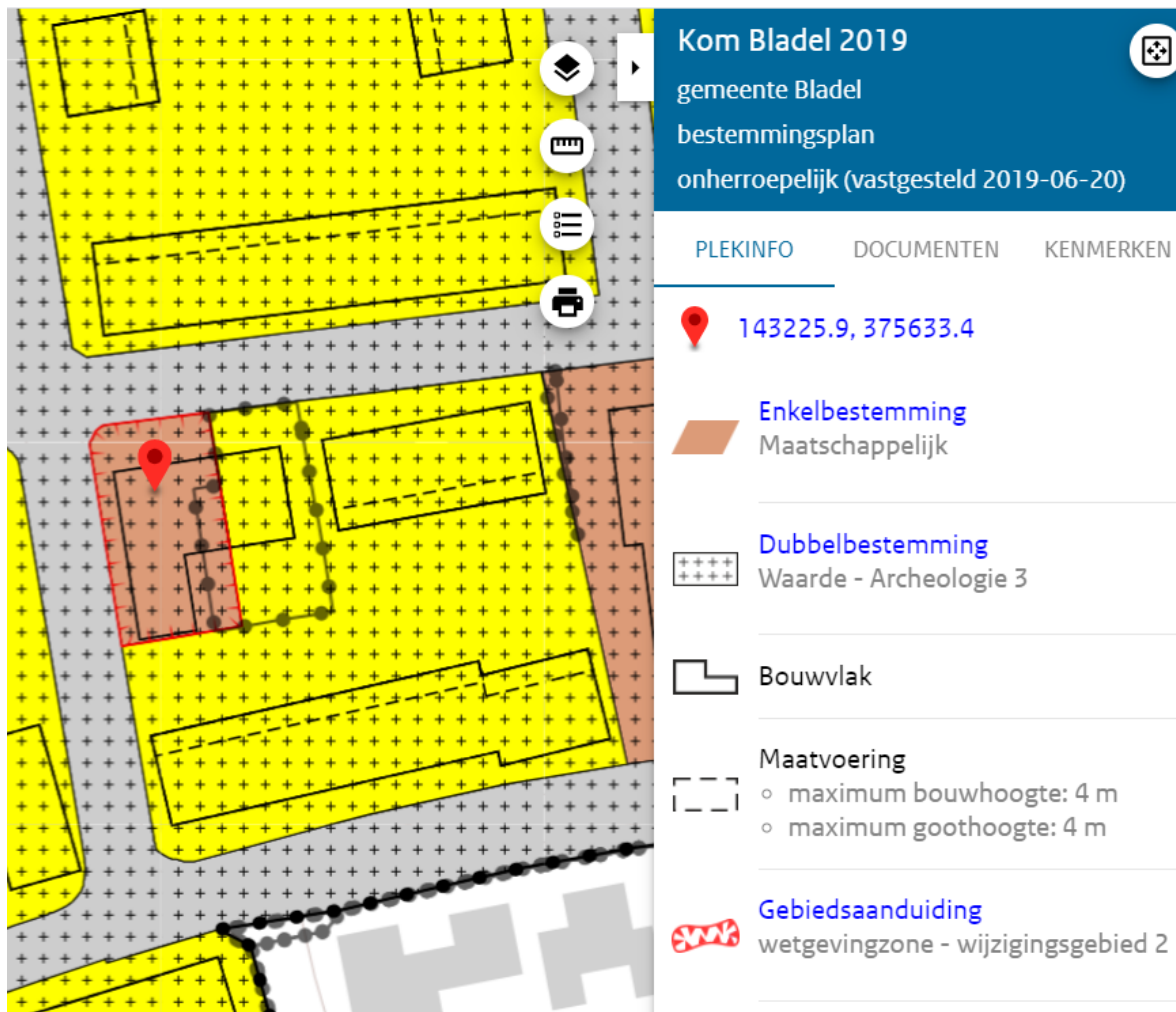
c) Woonvisie Gemeente Bladel 2016, Actualisatie 2018

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

In dit kader wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente zal sluiten over de ontwikkeling op de hoek Christinelaan – Oranje Nassaulaan. In deze overeenkomst wordt onder andere bepaald dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de bouw van 2 grondgebonden woningen op de hoek Christinelaan – Oranje Nassaulaan in Bladel. Eén van de voorwaarden die de gemeente stelt is dat er energieneutraal wordt gebouwd. Op grond van deze overeenkomst dient één woning te worden voorzien van het Basispakket Woonkeur en één woning van Woonkeur Pluspakket Zorg. Voorts moet 20% van het perceel worden ingericht ten behoeve van een groenbestemming.

d) Bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie op de hoek Christinelaan – Oranje Nassaulaan geldt het bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”, vastgesteld op 20 juni 2019 door de gemeenteraad van Bladel.



Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming “Maatschappelijk”.

De voor ‘[Maatschappelijk](#)’ aangewezen gronden zijn – voor zover hier van belang - bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b. educatieve voorzieningen;
- c. (para)medische doeleinden;
- d. religieuze doeleinden;
- e. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- f. bedrijven genoemd in de [Staat van bedrijfsactiviteiten](#), onder de milieucategorieën 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- g. praktijkruimte;
- h. ondergeschikte horeca, uitsluitend voor zover ten dienste van en/of ter ondersteuning van de aanwezige maatschappelijke voorziening;

De herontwikkeling van deze locatie met de bestemming “Maatschappelijk” voorziet in de oprichting van twee zelfstandige woningen en is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor deze locatie is tevens de “wetgevingzone - wijzigingsgebied 2” van toepassing. In de planregels is hiervoor het volgende opgenomen.

31.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding '[wetgevingzone - wijzigingsgebied 2](#)' de bestemming '[Maatschappelijk](#)' te wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen, mits:

- a. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- b. dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- c. er maximaal 1 woning per wijzigingsbevoegdheid is toegestaan;
- d. de woning wordt ingepast binnen de bestaande bebouwing;
- e. voor het overige wordt voldaan aan in de bepalingen van de bestemming '[Wonen](#)'.

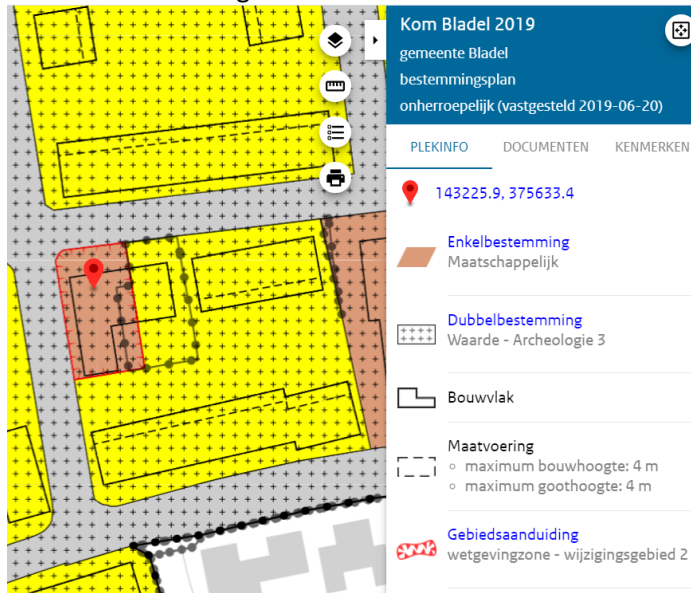
In de onderhavige situatie is er sprake van de oprichting van 2 woningen zodat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk is en een planherziening de enige mogelijkheid is om een en ander juridisch-planologisch vast te leggen.

4. *Milieuhygiënische en planologische aspecten*

a) Archeologie

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

Waarde – Archeologie 3



Volgens het geldende bestemmingsplan geldt voor de herontwikkellocatie de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3”. In de planregels is hiervoor het volgende opgenomen:

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

De gezamenlijke oppervlakte van de 2 woningen en bijgebouwen beslaan een oppervlakte van circa 200 m². Om deze reden kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Daarnaast is van belang dat kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn als gevolg van de opgerichte gebouwen die op het perceel aanwezig waren.

Van aanwezige verwachtingswaarden is daardoor ook geen sprake meer.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

b) Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting op nieuwe woningen, welke binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of industrieterrein zijn gelegen, worden bepaald. De berekende geluidbelasting wordt daarbij getoetst aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein.

Bezien vanuit wegverkeerslawaaï geldt voor de Christinelaan en de Oranje Nassaulaan een 30 km/u regime. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. Het beschouwen van de geluidbelasting van deze wegen wordt niet relevant geacht voor de beoogde ontwikkeling, gelet op het beperkt aantal verkeersbewegingen op deze wegen.

Conclusie geluid

Vanuit de Wgh geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen

overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is er te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

c) Bodem

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

In het vigerend bestemmingsplan hebben de desbetreffende gronden de bestemming “Maatschappelijk”. Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden de gronden, waar de twee woningen worden gerealiseerd, omgezet naar de bestemming “wonen”.

Vanwege deze functiewijziging dient in het vervolgtraject een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Nu er voorafgaand aan de bouw eerst gesloopt moet worden, wordt het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en bijgevoegd bij de vergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen. In de planregels bij het bestemmingsplan kan deze eis als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

De verwachting is dat er wat betreft dit aspect geen onoverkomelijke randvoorwaarden / belemmeringen aanwezig zullen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

d) Luchtkwaliteit

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

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

e) Externe veiligheid

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

Een check van de risicokaart Brabant heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties,

transportroutes of leidingen in de nabijheid van het plangebied bevinden waarmee de betreffende locatie in Bladel zich niet bevindt binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

f) Water

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

Watercompensatie

Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) op de projectlocatie. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur heeft het Dagelijks bestuur van het waterschap beleidsregels vastgesteld wat betreft de hydrologische uitgangspunten voor het afvoeren van hemelwater. Volgens deze regels is voor de toename van nieuw of uitgebreid verhard oppervlak van 500 m² geen watercompensatie vereist. In voorliggende situatie neemt de omvang van de bebouwde/verharde oppervlakte af. Van een toename van verhard oppervlak is geen sprake. Daarom is in voorliggende situatie geen watercompensatie vereist.

Hemelwater

In de onderhavige situatie worden infiltratiekratten toegepast. Infiltratiekratten vormen een ondergrondse opslagruimte voor regenwater. Vanuit deze kratten zakt het opgeslagen regenwater vertraagd weg in de bodem, richting het grondwater.

De woonpercelen zijn voldoende groot om deze infiltratievoorziening te kunnen realiseren.

Afvalwater

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

g) Natuur

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

Ligging locatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden.

De locatie is een bebouwd perceel. Het is niet aannemelijk dat zich op de locatie wettelijk beschermde plant- of diersoorten bevinden. Het als Natura 2000-gebied aangewezen gebied Kempenland-West ligt op een afstand van meer dan 4 kilometer van de projectlocatie, zie onderstaande afbeelding. Gezien de ligging van het plangebied, de relatief grote afstand en de aard van de toekomstige verandering en activiteiten op het plangebied, leiden de voorgenomen ontwikkelingen niet tot aantasting van de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

h) Flora en Fauna

De te slopen bebouwing bestaat uit platte daken welke gedekt zijn met bitumen. De huismus broedt voornamelijk *in* daken van gebouwen. Het platte vlak zelf is géén verblijfplek voor vogels of vleermuizen. Vleermuizen houden zich dan enkel mogelijk op achter een boeiboord of gevelrandafwerking. Door de toegepaste daktrim is er sprake van een strakke gevelrandafwerking, zonder dat er sprake is van een boeiboord, waardoor het niet mogelijk is dat eventueel vogels of vleermuizen zich hier zouden kunnen ophouden.

i) Verkeer en parkeren

Op grond van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) Bladel hanteert de gemeente Bladel de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen” van het CROW uit 2018. Voor 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.

Het betreft in dit geval de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen in de rest van de bebouwde kom. Beide woningen zijn georiënteerd richting Oranje Nassaulaan.

In het kader van de planontwikkeling heeft overleg plaatsgevonden met gemeente Bladel waarbij ook het aspect parkeren is betrokken. Voor de herontwikkeling van de locatie is aangegeven dat voor de oprichting van de twee woningen minimaal drie parkeerplaatsen moeten worden opgericht op eigen terrein. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

j) Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De woningen aan de Oranje Nassaulaan worden gebouwd in een gebied waar woningbouw de overheersende functie is.

De dichtstbijzijnde milieubelemmerende bestemming nabij de beoogde gronden die in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen die aan de Burgemeester Goossensstraat 48 in Bladel. Ter plaatse vigeert de bestemming ‘Maatschappelijk’ conform het vigerend bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, (para)medische voorzieningen, religieuze voorzieningen en/of een praktijkruimte. Ter plaatse is in de feitelijke situatie sprake van dorpscentrum/Praktijkhuis, waarin diverse activiteiten plaatsvinden.

Conform de VNG-handreiking geldt voor een buurthuis milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter met als maatgevende aspect ‘geluid’. De afstand van de gronden die in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen zijn gelegen op een afstand van 47 m van de locatie aan de Burgemeester Goossensstraat 48 en ligt daarmee buiten de richtafstand behorend bij de milieubelemmerende bestemming.

In de nabijheid van deze locatie bevinden zich overigens geen bedrijven of voorzieningen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor het project.

k) Kabels en leidingen

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

5. Uitvoerbaarheid**5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Bladel geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden in het kader van de procedure voor het veegplan, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een anterieure overeenkomst sluiten ten aanzien van het verhaal van planschade. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van gemeente Bladel komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemers hebben het planvoornemen toegelicht aan omwonenden. Het verslag van deze zorgvuldige dialoog is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van deze procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

6. Procedure

Vanaf 2019 werkt de gemeente Bladel voor verzoeken in het stedelijk gebied met veegplannen. In een veegplan worden verschillende verzoeken van initiatiefnemers uit het stedelijk gebied in één bestemmingsplan gebundeld.

Het veegplan wordt opgesteld en in procedure gebracht door de gemeente Bladel.

Ten behoeve van dit veegplan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld en is met de gemeente Bladel een anterieure overeenkomst aangegaan.

Streefdatum voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is oktober 2021.

De voorgenomen raadsbehandeling tot vaststelling van het bestemmingsplan is maart 2022.

*BIJLAGE: Verslag omgevingsdialoog bestemmingsplanherziening
Christinalaan 12 te Bladel d.d. 03-06-2021*

Verslag Omgevingsdialog bestemmingsplanherziening Christinelaan 12 te Bladel

Initiatiefnemer: R. Seuntiëns, Mastbos 31, 5531 MX BLADEL

Datum: 03-06-2021

Deelnemers: zie intekenlijst

Verslag:

Initiatiefnemer heeft de onderstaande omwonenden van de te herontwikkelen projectlocatie Christinelaan 12 te Bladel aangeboden een toelichting te geven op het plan tot oprichting van de twee woningen die zijn georiënteerd op de Oranje Nassaulaan.

Het gaat om de volgende adressen:

- Christinelaan 10, 23 en 25;
- Oranje Nassaulaan 2;
- Burgemeester Goossensstraat 36 en 38;
- Emmaplein 43.

Aan dit verslag is de intekenlijst bijgevoegd, met daarop de namen en adressen van de buurtbewoners die van de mogelijkheid tot het verkrijgen van informatie gebruik hebben gemaakt.

Tijdens de informatiebijeenkomst is een toelichting gegeven op de plannen in relatie tot de herontwikkeling van de locatie Christinelaan 12. Hierbij is gebruik gemaakt van een situatietekening, plattegronden en gevelaanzichten van de op te richten woningen. Deze stukken zijn bijgevoegd aan voorliggend verslag.

Voorts is ingegaan op de aanvullende voorwaarden die door de gemeente zijn gesteld in relatie tot de herontwikkeling t.w.:

- de woning op de hoek Christinelaan - Oranje Nassaustraat stedenbouwkundig goed wordt ingepast
- één woning wordt voorzien van het Basispakket Woonkeur;
- één woning wordt voorzien van Woonkeur Pluspakket Zorg;
- 20% van het perceel wordt ingericht ten behoeve van een groen bestemming;
- de woningen energieneutraal zijn;
- minimaal drie parkeerplaatsen worden opgericht op eigen terrein;

Zowel na als tijdens de toelichting is de mogelijkheid geboden aan de omwonenden om vragen te stellen over het plan. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt.

De omwonenden geven aan positief te staan tegenover het voorgenomen plan, waarbij niemand zich uitspreekt tegen het plan. De sfeer tijdens de informatiebijeenkomsten is als gemoedelijk ervaren. Voorliggend verslag van de omgevingsdialog wordt gedeeld met de in de bijlage opgenomen deelnemers.

Aldus opgemaakt te Bladel d.d. 03-06-2021

DEELNEMERSLIJST

Omgevingsdialoog bestemmingsplanherziening Christinelaan 12 te Bladel

Initiatiefnemer: R. Seuntiëns, Mastbos 31, 5531 MX BLADEL

Datum: 03-06-2021

Deelnemers:

Naam	Adres	Paraaf
R. Seuntiëns	Christinelaan 10, Bladel	
Cod Ven	Christinelaan 23, Bladel	
	Christinelaan 25, Bladel	W.S.
Hete Kort	Oranje Nassaulaan 2, Bladel	HK
M. Geland	Burgemeester Goossensstraat 36, Bladel	
P.J.M. Vosters	Burgemeester Goossensstraat 38, Bladel	
M. Vervoort-Adams	Emmaplein 43, Bladel	