

Ruimtelijke onderbouwing Molenweg Bladel

Ruimte voor Ruimte

Concept



Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte
Gemeente Bladel

Grontmij Nederland bv
Eindhoven, 15 augustus 2007

Verantwoording

Titel : Ruimtelijke onderbouwing Molenweg Bladel
Subtitel : Ruimte voor Ruimte
Projectnummer : 224056
Referentienummer : 224056.ehv.211.R001
Revisie : 00
Datum : 15 augustus 2007

Auteur(s) : L. Boonen, J. de Graaf, M. van Oosterhout, D. van de Waardt
E-mail adres : lisette.boonen@grontmij.nl
Gecontroleerd door : Rick Dusée
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Jack de Graaf
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
E zuid@grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Algemene aspecten	5
1.1	Inleiding en achtergrond	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Ruimte voor Ruimte CV	6
1.5	Economische haalbaarheid	6
1.6	Bij het plan behorende stukken	6
1.7	Leeswijzer	6
2	Planologisch Beleidskader	7
2.1	Beleidskader op rijksniveau	7
2.2	Provinciaal / regionaal beleidskader	7
2.3	Gemeentelijk/ regionaal beleidskader	9
3	Gebiedsanalyse	10
3.1	Ligging van het plangebied	10
3.2	Ruimtelijke en functionele opbouw	10
3.3	Milieu	12
3.4	Bodem	13
3.4.1	Bodemopbouw	13
3.4.2	Milieuhygiënische bodemkwaliteit	13
3.4.3	Waterdoorlatendheid	14
3.5	Water	14
3.5.1	Geohydrologische schematisatie	14
3.5.2	Lokale grondwaterstanden	15
3.5.3	Oppervlaktewater	16
3.5.4	Duurzaam watersysteem	17
3.6	Archeologie	17
3.7	Flora en Fauna	18
3.8	Geluid	19
3.9	Luchtkwaliteit	19
3.10	Externe veiligheid	19
4	Planbeschrijving	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	20
4.3	Stedenbouwkundige opzet	20
4.4	Beschrijving op onderdelen	21
4.4.1	Woningen	21
4.4.2	Openbare ruimte	22
5	Bebouwings- en gebruikseisen	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Wonen	24
5.2.1	Bebouwingsgrenzen, voorgevelrooilijn en bouwvlak	24

5.2.2	Bebouwing.....	24
5.3	Openbaar gebied	25
6	Beeldkwaliteit	26
6.1	Inleiding	26
6.2	Status beeldkwaliteit	26
6.3	Beeldkwaliteitscriteria	26
	Begrippen en wijze van meten	0

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Vrijstellingskaart

Bijlage 3: Dossiernummers

Bijlage 4: Begrippenlijst

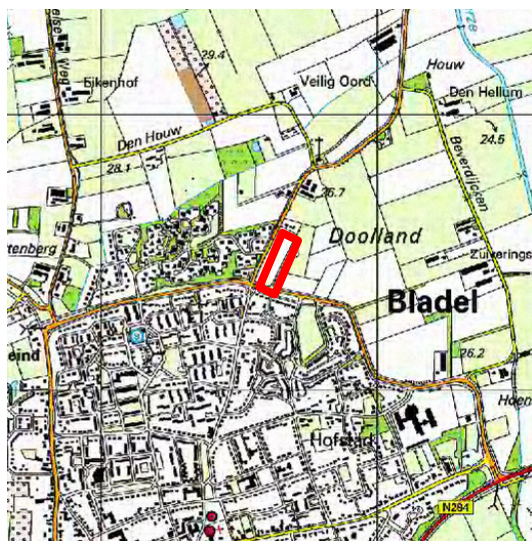
1 Algemene aspecten

1.1 Inleiding en achtergrond

De gemeente Bladel is voornemens om met behulp van de 'Ruimte voor Ruimte' -regeling een aantal nieuwe woningen te realiseren. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie ter plaatse past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vrijstelling worden verleend van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende rapportage bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Bladel, zoals weergegeven in Figuur 1. Het gebied ligt aan de noordoostzijde van de kruising Molenweg en Lange Trekken. De oppervlakte van het plangebied beslaat circa 1,7 hectare en is in de huidige situatie in particulier bezet en voornamelijk in gebruik als akkerbouwgebied.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Bladel 1998, 1e herziening 2002', vastgesteld op 26 september 2002, door GS goedgekeurd op XXdatumXX. Bestemming van de locatie is 'agrarisch gebied' met de detailbestemming 'agrarische bedrijven' voor Molenweg 3, 5 en 8;

Deze bestemming biedt geen mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouw. Om woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming vereist. In overleg tussen de gemeente Bladel en de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruim-

te is overeengekomen de bestemming te wijzigen met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO (zelfstandige projectprocedure).

1.4 Ruimte voor Ruimte CV

Voor de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte –regeling is op initiatief van de provincie Noord-Brabant, een samenwerkingsverband opgericht waarin op dit moment participeren: Provincie Noord-Brabant, NIB Capital, Ontwikkelings- en Participatiemaatschappij Publieke sector (OPP) BV van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Grontmij Nederland. Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ruimte voor Ruimte CV. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen. In ruil daarvoor heeft de CV het recht op de ontwikkeling van woningbouwkavels in het kader van de Ruimte voor Ruimte -regeling

1.5 Economische haalbaarheid

Aan de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte locatie zijn kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundige plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. De kosten voor de planontwikkeling komen geheel ten laste van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie. Er bestaan voor de gemeente geen kosten in exploitatieve sfeer. De gemeente heeft zich slechts verplicht tot het zorgdragen van de normale bestuurskosten voor de te volgen procedures en het in beheer en onderhoud nemen van het openbare gebied. Afspraken hierover zijn voor dit specifieke plangebied met de gemeente gemaakt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Bladel en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van de vrijstelling in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

1.6 Bij het plan behorende stukken

Voor deze ruimtelijke onderbouwing gelden een drietal bindende bijlagen:

- Stedenbouwkundig plan Ruimte voor Ruimte Molenweg Bladel (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, **datum, bestandsnaam**)
- Vrijstellingskaart Ruimte voor Ruimte Molenweg Bladel (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, **datum, bestandsnaam**)
- Dossiernummers RVB (**datum, bestandsnaam**)

Daarnaast is in de bijlagen een begrippenlijst opgenomen

1.7 Leeswijzer

Deze rapportage bevat de ruimtelijke onderbouwing die nodig is in de procedure van de wijziging van de bestemming van het plangebied. De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 4 onderdelen: de gebiedsanalyse in hoofdstuk 2, de planbeschrijving in hoofdstuk 3, bebouwings- en gebruikseisen in hoofdstuk 4 en tot slot de beeldkwaliteit in hoofdstuk 5.

2 Planologisch Beleidskader

2.1 Beleidskader op rijksniveau

Mestproblematiek als aanleiding

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling beëindiging Veehouderij-takken opgesteld. Voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd, kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

'Ruimte voor Ruimte'-regeling

Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De gemeenten binnen de reconstructiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De versterking van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd naast de reguliere aantallen. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

Directe relatie met sloop van stallen

De provincie heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld, mag er voor de sloop van 1.000 m² stal 1 kavel worden ontwikkeld. Op elke kavel mag vervolgens 1 woningen worden gebouwd.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000m² stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingregeling. De benodigde dossiernummers voor plangebied Molenweg te Bladel zijn opgenomen in de bijlagen.

2.2 Provinciaal / regionaal beleidskader

Streekplan Noord-Brabant

In het provinciale streekplan is het plangebied aangeduid als AHS – landbouw. Zijnde primair agrarisch gebied zonder specifieke waarden vanuit natuur, landschap en waterhuishouding. De ruimte voor o.a. uitbreiding van steden en dorpen kan in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS-landbouw.

Het plangebied en de directe omgeving behoren niet tot de EHS of GHS. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1 km ligt het beekdal van de Groote Beerze.

Herziening streekplan Noord-Brabant

Mede om een toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte'-beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien (d.d. 22 februari 2002). Ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst staan centraal in de door de provincie Noord-Brabant gekozen benadering. Deze worden bewerkstelligd door verspreide bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op ruime kavels in ruil voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen (minimale oppervlakte 1.000 m²). Het betreft een gefaseerde uitvoering verdeeld over meerdere tranches. De bouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster. Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

Uitwerkingsplan

Op de kaart van het provinciale uitwerkingsplan Zuidoost Brabant staat het gebied ter plekke van de locatie aangeduid als onderdeel van het landschappelijke raamwerk, en specifiek als gebied voor landschapsbeheer. Voor stedelijke ontwikkelingen in het landschappelijk raamwerk op de plankaart geldt het zogenaamde 'nee, tenzij regime'. Dit betekent, dat stedelijke ontwikkelingen hier alleen toelaatbaar zijn, als daar grote maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en nadat onderzoek heeft aangetoond, dat er geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn. 'Ruimte voor Ruimte' -woningen betreffen ook een stedelijke ontwikkeling, wanneer deze plaatsvindt in de vorm van een planmatige uitbreiding van het stedelijk gebied. Betreft de ontwikkeling van 'Ruimte voor Ruimte' -woningen slechts enkele woningen, die aanhaken aan bestaande ruimtelijke structuren en die een kwaliteitsverbetering van het gebied tot gevolg hebben, dan is alleen het Streekplanbeleid van toepassing. Ontwikkeling binnen het landschappelijk raamwerk kan dan aanvaardbaar zijn.

Reconstructieplan

In het reconstructieplan Beerze Reusel wordt het gebied ter plekke van de locatie aangeduid als extensiveringsgebied (overig);

De locatie maakt geen onderdeel uit van EHS/GHS. Ten oosten van de locatie ligt op ca. 700 m vanaf de locatie een natuurontwikkelingsgebied uit de GHS-landbouw en op ca. 900 m vanaf de locatie een natuurplek uit GHS-natuur (de Groote Beerze);

Planologische voortoets provincie

Onderhavige 'Ruimte voor Ruimte' -locatie is aan de provincie voorgelegd ten behoeve van een planologische voortoets om de haalbaarheid van het plangebied te beoordelen. Locatie Molenweg Bladel is op basis van deze provinciale ambtelijke beoordeling haalbaar bevonden.

Beleid waterschap

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4^e nota Waterhuishouding) en het beleid van Waterschap de Dommel dient invulling te worden gegeven aan "duurzaam stedelijk waterbeheer". Dit betekent dat het actuele grondwaterregime gehandhaafd moet blijven en er 'water-neutraal' moet worden gebouwd. Daarnaast heeft dit tot gevolg dat het gebiedseigen hemelwater vastgehouden moet worden, ofwel een afwateringssysteem met maximale afkoppeling. Volgens dit principe wordt 'schoon' hemelwater niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd, maar via een alternatief systeem opgevangen en afgevoerd naar het grond- danwel oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor de behandeling van schoon hemelwater is als volgt:

1. (gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater);
2. infiltreren in de bodem;
3. vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
4. afvoeren naar de riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

2.3 Gemeentelijk/ regionaal beleidskader

StructuurvisiePlus

Een onderdeel van gemeentelijke StructuurvisiePlus (ontwerp, 2004) is het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld 'Bladel, op weg naar de toekomst'. In het hierbij behorende 'Dorpenplan', dat wordt gebruikt als toetsingskader voor locaties, ligt de locatie net buiten maar wel aangrenzend aan de begrenzing van het plan. Naast de kenmerkende harde dorpsrand ter plekke van de locatie, wordt in het streefbeeld van dit plan het doorzicht naar het buitengebied aangemerkt.

3 Gebiedsanalyse

3.1 Ligging van het plangebied

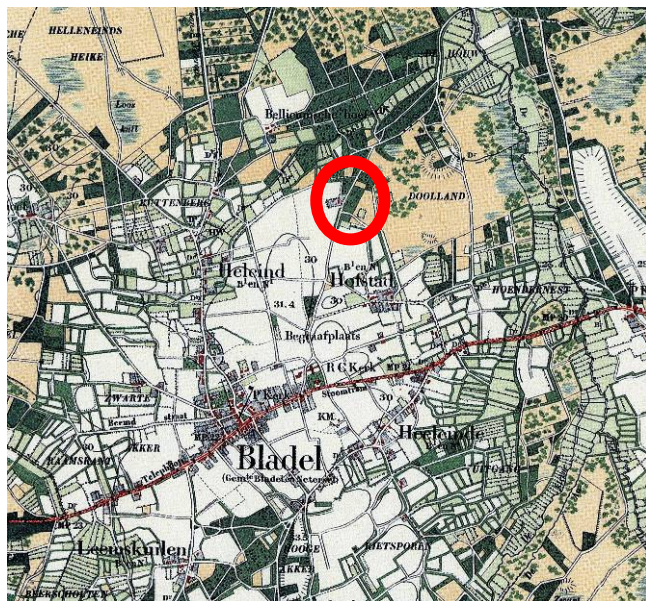
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Bladel op de hoek van de twee provinciale wegen Molenweg - Lange Trekken. De topografische ligging van de locatie is weergegeven in Figuur 1.

De locatie is een deel van het kadastrale perceel sectie H, nr. 32 met een oppervlak van 1,69 ha. Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 1,4 ha.

3.2 Ruimtelijke en functionele opbouw

Landschap

Rond 1900 zag het landschap rondom de locatie er uiteraard heel anders uit zie Figuur 2. De locatie was beplant met bomen en lag op de overgang van verschillende landschapstypen. Zo lagen ten westen en zuiden van de locatie de hoger gelegen akkergronden en ten oosten van de locatie een heidegebied tot aan het beekdal van de Groote Beerze. Het terrein loopt in de richting van de Groote Beerze dan ook af. Aan de noordkant bevonden zich aaneengesloten bospercelen.



Figuur 2, historische kaart, ca. 1900

Van deze bospercelen resteren nog enkele bosjes. Het heidegebied is ontgonnen in een regelmatig blokvormig verkavelingspatroon waarvan de gronden in gebruik zijn als gras- en bouwland. De grote voormalige akkercomplexen ten zuiden en westen van de locatie zijn inmiddels bebouwd of in gebruik als gras- of akkerland. Het huidige landschap wordt gekarakteriseerd door relatief grote open ruimtes die afgewisseld worden door boscomplexen of kwekerijen. Het plangebiedgebied is gedeeltelijk in gebruik als akkerbouwgrond en gedeeltelijk als paardenwei.

De maaiveldhoogte bedraagt circa 28,30 m + NAP.

Aan de zijde langs de Lange Trekken bevindt zich een bomenrij/houtwal. Het betreft een waardevol landschapselement dat gehandhaafd dient te blijven (notitie gemeente Bladel, per mail ontvangen d.d. 25 juni 2007). Het geniet de voorkeur om dit element als openbaar landschapselement duurzaam op te nemen in de plannen. Het landschapselement bestaat uit 7 eiken en 3 berken. Het betreft allen gezonde bomen. Om de groeiomstandigheden van de bomen niet aan te tasten zal mogelijke toekomstige bebouwing voldoende ver van deze houtopstanden moeten blijven.

Gebiedsontsluiting

De te ontwikkelen locatie ligt ten noorden van het dorp Bladel langs de uitvalsweg richting Casteren. Deze weg loopt door tot in het centrum van Bladel. Daarnaast ligt de locatie pal aan de rondweg van Bladel waardoor een goede verbinding ontstaat met de N284. Deze Provinciale weg is een verbinding tussen Reusel - De Mierden en Eersel waar de snelweg bereikt kan worden.



Figuur 3, Veilig Oord



Figuur 4, bomenrij langs de oostkant van de locatie

De omgeving van de locatie

Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de Molenweg met direct daarachter gelegen de villawijk Veilig Oord (zie Figuur 3). Deze wijk kenmerkt zich door vrijstaande jaren '70 woningen op ruime percelen en een sobere inrichting van de openbare ruimte. De ruimtelijke begrenzing van de locatie is weergegeven in Figuur 5.

De zuidzijde wordt begrensd door de Lange Trekken met direct daarachter gelegen bestaande bebouwing. De grens aan de noordzijde wordt gevormd door de tuin van het perceel Molenweg 1. De oostzijde wordt gevormd door landbouwpercelen. In de nabijheid van de locatie staat hier een paardenstal. Tussen het plangebied en deze landbouwpercelen staat een bomenrij bestaande uit diverse soorten als Den, Eik en Berk (zie Figuur 4). Langs de Molenweg en Lange Trekken staan tevens veel bomen. Het plangebied is gedeeltelijk in gebruik als akkerbouwgrond en gedeeltelijk als paardenwei.

Ten noorden van Veilig Oord wordt een kleine dorpsuitbreiding gerealiseerd. Hier worden met namen traditionele, vrijstaande woningen met een bouwhoogte van één laag met een kap gerealiseerd (zie Figuur 6).



Figuur 5, Ruimtelijke begrenzing van het plangebied



Figuur 6, uitbreiding ten noorden van Veilig Oord

3.3 Milieu

Het plangebied ligt op basis van het reconstructieplan Beerze-Reusel in een extensiveringsgebied met primaat wonen. Dit houdt in dat de 'oude' stankregelgeving, zoals verwoord in de brochure 'Veehouderij en Hinderwet' (1985), de richtlijn 'Veehouderij en stankhinder' (1996) en het rapport 'Beoordeling cumulatieve stankhinder door intensieve veehouderij' (publicatiereeks Lucht 46), van toepassing blijft. Hieruit volgt dat zowel de individuele stankcirkels als de cumulatieve van stankhinder van bedrijven binnen een straal van 980 meter inzichtelijk moeten worden gemaakt.

Er is in de directe omgeving van het plangebied slechts één agrarische inrichting aanwezig waarvan de milieucontour reikt tot in het begrensde plangebied. Het betreft het agrarische bedrijf aan Molenweg 5. De milieucontouren zijn door SRE berekend in opdracht van de gemeente. Vanwege de ligging in een extensiveringsgebied is ook de cumulatieve stankhinder onderzocht. Op basis van 315,6 MVE is de te hanteren afstand vanaf het bouwblok tot aan de bebouwing 145 m. op basis van categorie 1 bebouwing. De hindercirkel ligt over het noordelijke deel van de locatie; westelijk ca. 40 m en oostelijk ca. 50 m onder de noordgrens van de locatie.

In de planvorming is rekening gehouden met de aanwezige milieucirkel. In het hoofdstuk 'Bebouwings- en gebruikseisen' is opgenomen dat de woning op de kavel waar de milieucirkel overheen ligt niet in de op de vrijstellingstekening aangegeven milieucirkel geplaatst mag worden, maar dat er wel bijgebouwen mogen worden geplaatst.

PM

3.4 Bodem

3.4.1 Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 51W, schaal 1 : 50.000) bestaat de bodem ter plaatse van de locatie uit een hoge zwarte enkeerdgrond ontwikkeld in lemig fijn zand (zEZ23).

In het kader van het milieukundig onderzoek heeft in april 2007 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden bestaande uit een visuele inspectie, 27 handboringen met monsternamen ter plaatse van het plangebied, 3 handboringen onder de verharding van de molenweg en het plaatsen van drie peilbuizen.

Op basis van de boorprofielen uit het bodemonderzoek kan de lokale bodemopbouw als volgt worden geschematiseerd:

0,0 – 0,8 m -mv	Zwak tot matig humeus, matig siltig tot sterk kleiig, matig fijn zand;
0,8 – 1,5 m -mv	Matig siltig, matig fijn zand;
1,5 – 3,5 m -mv	Zwak siltig, zwak grondhoudend, matig fijn tot uiterst grof zand.

In een aantal van de noordelijk gelegen boringen komt op een diepte variërend tussen de 1,0 en 1,5 m -mv een leemlaag voor. Deze leemlaag heeft een dikte van circa 0,5 m.

3.4.2 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Ter plaatse van de locatie is in het voorjaar van 2007 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (, Verkennend bodemonderzoek RvR Molenweg te Bladel, Grontmij Nederland bv 22 mei 2007, rapportnummer 224056.ehv.220.R001).

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op de onderzoekslocatie zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen op de onderzochte parameters.

Het grondwater bevat plaatselijk een lichte verontreiniging aan zware metalen. Echter nader onderzoek is gezien de aangetroffen gehalten niet noodzakelijk.

In de slootbodem zijn wel verhoogde gehalten aangetroffen. De slootbodem is bij toetsing aan de normen uit de Vierde Nota Waterhuishouding geclassificeerd als klasse-2 slib.

De vrijkomende baggerspecie (klasse-2) mag langs de oever van de watergang op de kant worden verwerkt. Voor klasse-2 geldt echter dat deze binnen een zone van 20 meter moet worden verwerkt.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, niet geheel juist is.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het geplande project Ruimte voor Ruimte.

Indien grond onder de Molenweg vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Indien een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

3.4.3 Waterdoorlatendheid

Bij het uitvoeren van de boringen is aan de hand van het vrijkomende materiaal de doorlatendheid geschat. Tevens zijn tijdens de bodemkartering een 3-tal infiltratiemetingen op de locatie uitgevoerd m.b.v. de omgekeerde boorgatmethode. De resultaten zijn in Tabel 1 opgenomen.

Tabel 1 Infiltratiemetingen

Boringnummer	Traject (cm –mv)	k-waarde (m/dag)	Kwalificatie*
25i	50 -105	2,01	Goed
26i	50 -105	0,2	Matig
30i	30- 100	0,85	Goed

* Kwalificatie volgens het Cultuurtechnisch Vademecum, 2000

Meting 26i wordt getypeerd als slecht. Deze infiltratiemeting is uitgevoerd in een laag waar brokken leem in voorkomen. Mogelijk is een brok leem in het boorgat versmeerd, waardoor de infiltratiecapaciteit verminderd is.

Op basis van de infiltratiemetingen en de doorlatendheids-schattingen zijn er in het centrale en zuidelijke deel van het plangebied mogelijkheden voor infiltratie. Het noordelijk deel is door het voorkomen van ondiepe leemlagen niet geschikt voor infiltratie. Bij het creëren van infiltratievoorzieningen dient er rekening gehouden te worden met een minder goed doorlatende, sterk kleiige bovenlaag. Het betreft een laag tot circa 0,80 m –mv.

3.5 Water

3.5.1 Geohydrologische schematisatie

De regionale bodemopbouw in Tabel 2 is ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland (TNO/DGV; 1983; Centrale Slenk).

Uit de grondwaterkaart van Nederland kan worden afgeleid dat de regionale grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket noordelijk gericht is.

Tabel 2 Regionale bodemopbouw

Globale diepte (m -mv)	Geohydrologische schematisatie	Lithostratigrafie	Samenstelling
0 – 2	Deklaag	Nuenen groep	Fijn zand
2 – 9	1° watervoerend pakket	Formatie van Sterksel	Grove zanden en grind
9 - 60	Scheidende laag	Formatie van Kedichem	Fijne zanden en kleilagen
60- > 120 (einde boring)	2° watervoerend pakket	Formatie van Maassluis, Tegeken	Grove zanden en grind

Op de digitale atlas RLG 2005 is het gebied aangegeven als intermediair gebied. Dit betekent dat er geen uitgesproken kwel of infiltratie voorkomt.

3.5.2 Lokale grondwaterstanden

Om goed inzicht te krijgen in de lokale grondwaterstanden is gebruik gemaakt van een viertal informatiebronnen:

Bodemkaart van Nederland

De wisseling in grondwaterstanden wordt uitgedrukt door middel van de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Volgens de bodemkaart van Nederland komt ter plaatse van de onderzoekslocatie een grondwatertrap VII voor. In Tabel 3 zijn de bijbehorende GHG's en GLG's weergegeven. Met grondwatertrap VII is de ontwatering van het plangebied te categoriseren als diep. Bij grondwatertrap VII bedraagt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 0,8 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,2 m-mv.

Tabel 3 Grondwatertrap in plangebied

Locatie	Grondwatertrap	GLG ¹ (in m -mv)	GHG ¹ (in m -mv)
Molenweg	VII	> 1,2	>0,8

¹ Gemiddelde Laagste/Hoogste Grondwaterstand

Gemeten grondwaterstanden in peilbuizen

De grondwaterstanden in de geplaatste peilbuizen zijn opgenomen, deze zijn in Tabel 4 weergegeven.

Tabel 4 Gemeten grondwaterstanden

Peilbuis	Maaiveld m+ NAP	20-04-2007	
		m -mv	m +NAP
1	28,34	1,05	27,29
2	28,39	1,33	27,06
3	28,20	1,30	26,90

Voor locatieaanduiding van de peilbuizen zie rapportage *Verkennd Bodemonderzoek 224056.ehv.220.R001* Grontmij Nederland bv d.d. 22 mei 2007.

Hydromorfe kenmerken en gemeten grondwaterstanden in boorgaten

Van 16 boorpunten zijn de actuele grondwaterstanden gemeten en is aan de hand van hydromorfe profielkenmerken zoals roest- en reductieverschijnselen een schatting gemaakt van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) in de boorprofielen. De maaiveldhoogten variëren van 28,05 m tot 28,65 m +NAP. De gemeten grondwaterstand op 11 april 2007 varieerde tussen 25,96 m en 27,43 m boven NAP. De schattingen van de gemiddeld laagste grondwaterstand liggen tussen 25,30 en 26,95 m boven NAP en van de gemiddeld hoogste grondwaterstand op 26,96 en 27,81 m boven NAP.

Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de rapportage *Verkennd Bodemonderzoek 224056.ehv.220.R001* Grontmij Nederland bv d.d. 22 mei 2007.

Grondwatergegevens NITG-TNO

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen TNO peilbuizen aanwezig. De dichtstbijzijnde TNO peilbuis (B51C03270) ligt op circa 1000 m ten oosten van het plangebied en is het laatst bemeten in 1985. Deze meting geeft gezien de afstand geen aanvullende informatie omtrent de optredende grondwaterstanden in het plangebied.

Conclusie

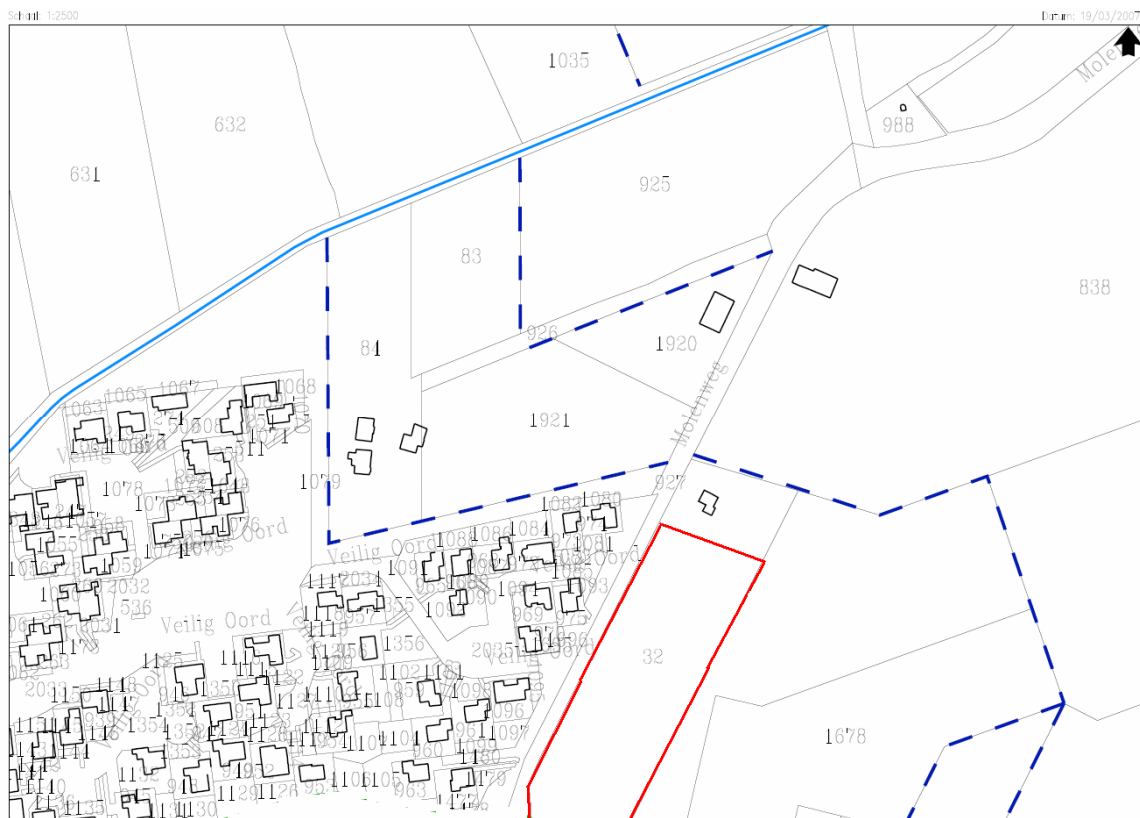
Voor een goed beeld van de heersende grondwaterstanden zou gedurende een lange periode de grondwaterstanden op de locatie moeten worden gemeten. Echter op basis van bovenstaande informatie mag worden aangenomen dat de GHG ter plaatse van het plangebied circa 27,75 m +NAP bedraagt.

3.5.3 Oppervlaktewater

De locatie valt voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel (contactpersoon: E v.d. Schoot).

Binnen het plangebied en direct grenzend aan het plangebied bevinden zich geen sloten die in het beheer of eigendom van het waterschap zijn. Ten noorden van de woning Molenweg 1 bevindt zich een schouwsloot. De ligging van watergangen, welke in beheer en onderhoud zijn van het waterschap, zijn weergegeven in Figuur 7. De onderbroken lijnen zijn schouwsloten, de doorgetrokken lijnen leggerwatergangen.

Aan de westzijde en zuidzijde van het plangebied bevindt zich een bermsloot. De bermsloot aan de westzijde staat in verbinding met de ten noorden van het plangebied gelegen schouwsloot.



Figuur 7, Ligging watergangen in het beheer van Waterschap de Dommel

3.5.4 Duurzaam watersysteem

Benodigde berging hemelwater

Uitgangspunten:

- Het systeem moet worden gedimensioneerd op een ontwerpbui van $T = 10$ jaar, 40 mm berging (waterschap);
- De bruto oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1,4 hectare (Grontmij);
- Uitgegaan wordt dat het totale toekomstig verhard oppervlak (woningen) circa 30 % van het bruto oppervlak bedraagt. Dit betekent een oppervlakte van ca. 0,42 ha (Grontmij).

Bij een verhard oppervlak van 0,42 ha is op basis van de uitgangspunten op de locatie minimaal 168 m^3 ($0,040 \times 4200 \text{ m}^2$) aan bergingscapaciteit voor opvang van hemelwater nodig. Bij een maximale waterdiepte c.q. peilstijging van 0,3 meter bedraagt de benodigde ruimte voor een open berging dan 560 m^3 (gerekend zonder taluds).

Afhankelijk van de wijze waarop het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken wordt getransporteerd naar de berging / infiltratie voorziening, dient bij de inrichting van de openbare ruimte op de locatie, tevens rekening te worden gehouden met de aanleg van transportvoorzieningen.

Vuilwaterriolering

Uitgangspunt is de vuilwaterriolering aan te sluiten op het gemeentelijke riool. Uitwerking van het rioleringsplan vindt plaats in het kader van het bouwrijpadadvies

Bouwrijp maken

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied wordt gehandhaafd. Hiervoor moet een minimale ontwateringsdiepte worden gehanteerd van 0,7 m ten opzichte van de GHG van 27,75 m +NAP. Het gemiddelde aanlegniveau bedraagt derhalve 28,45 m + NAP. Gemiddeld dient de locatie derhalve circa 0,15 m opgehoogd te worden.

3.6 Archeologie

Grontmij Nederland BV heeft in opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV op 11 april 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met een bestemmingsplanwijziging in het kader van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV in de gemeente Bladel. Doel van het inventariserend veldonderzoek was d.m.v. boringen het opsporen van eventueel aanwezige archeologische resten en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat zich in het plangebied een gooreerdgrond bevindt (bodemtype pZn23). In ARCHIS zijn geen waarnemingen bekend uit het plangebied. In de omgeving zijn enkele vondsten en monumenten aanwezig.

De IKAW (Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden) geeft voor het plangebied een middelhoge tot hoge indicatie voor het aantreffen van archeologische waarden.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de zwarte enkeerdgronden slechts nog ten dele aanwezig zijn. De gooreerdgronden zijn niet te herkennen in het plangebied. De geologische ondergrond waarin deze gronden zich hebben gevormd bestaat uit de fluviatiele afzettingen van de Formatie van Sterksel welke dateren uit het begin en middelste fase van het Pleistoceen (het Cromerien). In het grootste deel van het plangebied is het bodemprofiel verstoord tot circa 70 cm -mv.

Tijdens het karterend boor onderzoek zijn in het plangebied Molenweg (gemeente Bladel) geen archeologische resten aangetroffen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Daarom worden géén aanbevelingen ten aanzien van behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek gedaan.

Opgemerkt dient te worden dat de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten. Wanneer bij werkzaamheden in het gebied toch archeologische vondsten of structuren worden aangetroffen, dienen deze volgens de Monumentenwet¹ binnen drie dagen aan de bevoegde instanties te worden gemeld.

3.7 Flora en Fauna

Op de locatie is een flora en fauna scan uitgevoerd (Flora en Faunascan Molenweg, natuur-en soortenbeleid in het kader van de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte locatie Molenweg, Bladel. Grontmij Nederland bv, 2 mei 2007, rapportnummer 224056.ehv.211.FF01). Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

Beleid

Het plangebied is niet beschermd volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Op circa 1 kilometer van het plangebied stroomt de Groote Beerze, die onderdeel uitmaakt van Habitatrichtlijngebied Kempeland-west. Er zijn geen negatieve effecten op dit Habitatrichtlijngebied te verwachten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS; of de GHS. Binnen het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Bladel heeft het terrein grotendeels de bestemming ‘agrarisch gebied’;

Voorkomen van soorten

In het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor. Het plangebied is het broedgebied van diverse algemene vogelsoorten en een aantal Rode Lijstsoorten. In het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig van Kerkuil, Steenuil, Groene specht, Grote bonte specht, Buizerd en Torenvalk. De bomen aan de rand van het plangebied bevatten mogelijk wel dergelijke rust- of verblijfsplaatsen. Deze bomen blijven in het plan gehandhaafd. In de omgeving van het plangebied komt mogelijk 1 bijzondere beschermde zoogdiersoort voor, de Eekhoorn. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de Eekhoorn. Het plangebied is waarschijnlijk actueel leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling. Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen en migratieroutes van vleermuizen aanwezig. De beplanting aan de randen van het plangebied is wellicht wel van belang voor vleermuizen, deze blijft in het plan gehandhaafd. Het plangebied is mogelijk leefgebied van een aantal algemene soorten amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker). Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Binnen het plangebied komen geen andere beschermde soorten voor.

Advies

Ten behoeve van de verdere planontwikkeling “Molenweg” binnen de huidige planbegrenzing, dienen de volgende stappen doorlopen te worden.

In deze flora- en faunascan is er vanuit gegaan dat er geen bomen gekapt worden. Als er toch bomen gekapt worden dienen deze geïnspecteerd te worden op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfsplaatsen van beschermde vogels, vleermuizen en Eekhoorns, en de aanwezigheid van migratieroutes van vleermuizen. Als uit deze inventarisaties blijkt dat er beschermde soorten aanwezig zijn, dient het compensatiebeginsel (volgens het nee-tenzij principe) uitgewerkt te

¹ Monumentenwet 1988, art. 47: meldingsplicht binnen drie dagen aan de burgemeester.

worden. Als uit de uitwerking van het compensatiebeginsel blijkt dat er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden, dient een ontheffing aangevraagd te worden. Bij de planning van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (+/- 15 maart-15 juli). Het is verboden om in deze periode werkzaamheden uit te voeren die broedvogels verstoren of verontrusten.

3.8 Geluid

De 7 woningen liggen binnen de invloedssfeer van de Molenweg en Lange Trekken. Conform de Wet Geluidhinder is het noodzakelijk onderzoek te doen naar de geluidsbelasting door deze wegen. Hieronder volgt een samenvatting van de uitgangspunten en de resultaten van dat onderzoek.

Uitgangspunten

In mei 2006 is door SRE Milieudienst Regio Eindhoven een eerste onderzoek verricht. De hierin gehanteerde verkeersintensiteiten zijn ook in dit onderzoek gebruikt. De intensiteiten zijn verhoogd met 2 % zijnde nominale groei voor een jaar. De wegdekverharding van de Molenweg bestaat uit klinkers en de rijsnelheid is 50 km/uur ter hoogte van het plan. Voor de lange Trekken is dit fijn asfalt en 50 km/uur.

De geluidbelasting ter plaatste van de woningen is berekend conform Standaard Rekenmethode 2 van het Meet- en Rekenvoorschrift geluidhinder 2006. Alvorens tot toetsing over te gaan, is van de berekende waarden 5 dB afgetrokken conform artikel 6 van de Regeling Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2002,

Conclusies

Molenweg

De geluidsbelasting ter plaatse van de rooilijn van de bouwvlakken bedraagt maximaal 58 dB. De geluidsbelasting is hiermee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de uiterste grenswaarde van 63 dB voor binnenstedelijke situaties.

Maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting lijken allemaal overwegende bezwaren te ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard. Een geluidsarmere wegdekverharding zal de geluidsbelasting met maximaal circa 5 dB kunnen verlagen. Een scherm langs de weg is een vanuit meerdere invalshoeken ongewenste maatregel (financieel, landschappelijk, verkeerskundig). Daarom wordt geadviseerd het bevoegd gezag (gemeente) te verzoeken een hogere waarde vast te stellen

Lange Trekken

De geluidsbelasting ter plaatse van de meest zuidelijk gelegen woning bedraagt maximaal 48 dB en is hiermee in overeenstemming met de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

3.9 Luchtkwaliteit

PM

3.10 Externe veiligheid

Van de risicokaart Noord-Brabant is af te leiden dat er in de omgeving van de locatie geen objecten bevinden die een risico vormen.

PM.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken. Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente Bladel. Tevens zijn er randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform het beleid/de keur van het waterschap. Andere randvoorwaarden volgen uit het programma van eisen van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

4.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Randvoorwaarden

- Realisatie van 7 kavels;
- Ontsluiting kavels vanaf de Molenweg;
- Kavels worden elk 25 meter breed;
- Er wordt een groene afscheiding naar het landschap gecreëerd;
- Toepassing duurzaam watersysteem;

Uitgangspunten

- Parkeren op eigen terrein; min. twee parkeerplaatsen op de kavels (exclusief garage);
- Behoud bestaande bomen aan de zuidkant van het perceel.

4.3 Stedenbouwkundige opzet

Langs de verbindingsweg van Bladel naar Casteren worden 7 woningen gerealiseerd. Vaak treft men langs verbindingswegen grote, statige woningen aan op ruime percelen. Doordat de woningen op diepe percelen komen te staan, kunnen de woningen een ruime voortuin krijgen. Dit komt ten goede aan het beoogde voornamen karakter.

De woningen worden direct ontsloten aan de Molenweg. Aan de voorzijde van de percelen wordt het hemelwater gebufferd in een brede greppel. De andere drie zijden van het plangebied worden omkaderd door groen. Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in Figuur 8.



Figuur 8, stedenbouwkundig plan

4.4 Beschrijving op onderdelen

4.4.1 Woningen

De woningen zullen een statig uiterlijk krijgen en wat detaillering en materialisering betreft aansluiten op de woningen die gerealiseerd zijn ten noorden van Veilig Oord. Er wordt gestreefd naar een hoge homogeniteit in verschijningsvorm, met een zo groot mogelijke flexibiliteit en vrijheid ten aanzien van persoonlijke wensen en voorkeuren. Om deze homogeniteit te waarborgen geldt voor de woningen een verplichte toepassing van een kap in de vorm van een zadeldak of een samengestelde dakvorm. De nokrichting is vrij. Meerdere nokrichtingen en nokhoogtes zijn daarbij gewenst. Een minimale dakhelling en maximale goothoogte en nokhoogte bepalen de eenheid binnen het plangebied.

De aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Alle bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen een op de vrijstellingskaart geprojecteerd bouwvlak.

Om een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte te creëren is het te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak gelimiteerd. Om een zekere mate van transparantie te garanderen zijn de bouwvlakken 6 meter uit de zij-erfgrenzen geprojecteerd. Voor een vrijstaand bijgebouw is een uitzondering gemaakt. Deze mogen op 3 meter afstand van een bepaalde zijdelingse kavelgrens gebouwd worden. Het betreft dan de kavelgrens waaraan de inrit gelegen is.

De voorgevels van de woningen mogen in of achter de rooilijn gebouwd worden. De rooilijn wordt op 10 meter uit de voorste erfgrens gesitueerd.

Kenmerkend voor de beoogde sfeer is de differentiatie aan verschijningsvormen van de architectuur, waarbij het geheel tot een familie behoort. Accenten in de architectuur als hoekverdraaiingen, kapverdraaiingen, verspringende goothoogtes, het toepassen van dakkapellen, van erkers en het toepassen van accenten in de vorm van schoorstenen en raampartijen en risalieten zijn wenselijk. Voor nadere bepalingen van afmetingen e.d. zie Tabel 5 in hoofdstuk 5.

4.4.2 Openbare ruimte

Hemelwaterretentie

Het hemelwater dat op de percelen en dakvlakken van de woningen terecht komt, wordt gebufferd in een brede greppel aan de voorzijde van de percelen. De bestaande greppel wordt hiertoe verbreed. Vanuit de greppel kan het hemelwater infiltreren in de ondergrond, of indien nodig in noordelijke richting worden afgevoerd, zie Figuur 9.



Figuur 9, hemelwaterretentie aan voorzijde percelen

Verkeer

De woningen worden direct ontsloten op de Molenweg. Daarvoor wordt de brede greppel gepasseerd. Om de waterberging zo groot mogelijk te houden, zullen de meeste inritten gecombineerd worden, zie Figuur 10. Hierdoor wordt het aantal inritten op de Molenweg ook gereduceerd.

Er worden geen parkeerplekken in het openbaar gebied gerealiseerd. Parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden.



Figuur 10, gecombineerde inrit

Groen

Aan de zuidzijde van het perceel staan enkele fraaie eikenbomen (zie Figuur 11). Deze eiken blijven gehandhaafd. Hierdoor komen de nieuwe kavels op voldoende afstand ten opzichte van de Lange Trekken te liggen. Het terrein waar de eikenbomen in staan kan beheerd worden als ruig gras.



Figuur 11, handhaven eikenbomen

Rondom de planontwikkeling wordt aan drie zijden beplanting aangebracht. De beplanting zal bestaan uit groenblijvende heesters zoals Glansmispel (*Photinia fraseri* 'Red Robin'). Deze struik kan ca. 2,50 meter hoog worden.

Aan de oostzijde van de locatie, staan net naast de perceelsgrens diverse bomen als eik, berk en den. Daar waar geen bomen op de grens (of in de nabijheid daarvan) van de locatie naar het landschap staan, worden enkele bomen in of voor de heesterbeplanting aangebracht. Als soort kan eik (*Quercus robur*) toegepast worden.

5 Bebouwings- en gebruikseisen

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke onderdelen deel uitmaken van het vrijstellingsverzoek ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit vrijstellingsverzoek heeft betrekking op de planontwikkeling zoals in hoofdstuk 1 is omschreven.

De **vrijstellingskaart** laat een (gedeeltelijke) visuele vertaling zien van hetgeen in de tekst is weergegeven. **De vrijstellingskaart en de bebouwingsvoorschriften zoals hieronder beschreven zijn juridisch bindend en** vormen het kader waaraan bouwvergunningaanvragen getoetst worden. De voorgaande hoofdstukken zijn een toelichting op de planologische vrijstelling. **Het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit', dat door de gemeente separaat zal worden vastgesteld, zal fungeren als welstandtoetsingskader voor de bouwvergunningaanvragen voor deze locatie.** Voor de verklaring van gebruikte begrippen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Begrippen en wijzen van meten'.

5.2 Wonen

5.2.1 Bebouwingsgrenzen, voorgevelrooilijn en bouwvlak

Bebouwingsgrenzen moeten gezien worden als een formele lijn die niet door bebouwing mag worden overschreden. De bebouwingsgrenzen worden gevormd door een bebouwingsvrije zone te creëren vanuit de kavelgrenzen. Dit gebeurt door een minimale afstand in meters vanuit de verschillende kavelgrenzen aan te geven. Een kavel kent een voorste (naar de weg gekeerde) kavelgrens, twee zijdelingse kavelgrenzen en een achterste kavelgrens (tegenover de voorste kavelgrens). Op basis van de bebouwingsgrenzen ontstaat er per bouwperceel een bouwvlak. De bouwvlakken zijn op de vrijstellingskaart aangegeven.

De voorgevelrooilijn wordt tevens op tekening aangegeven.

De woning op de kavel waar de milieucirkel over heen ligt, mag niet in de op de vrijstellingstekening aangegeven milieucirkel geplaatst worden, binnen de cirkel mogen wel bijgebouwen worden geplaatst.

5.2.2 Bebouwing

De locatie biedt plaats aan in totaal 7 bouwkvelds. Per bouwkveld mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd inclusief eventuele aan- en uitbouwen. Daarnaast is het mogelijk om bijgebouwen te realiseren. De bebouwingseisen worden vastgelegd middels een (minimale en) maximale omvang van de bebouwing. De maten worden in Tabel 5 weergegeven.

Toegestane afwijkingen

Indien de feitelijke perceelindeling afwijkt van hetgeen in deze vrijstellingstekening is aangegeven, mag de afwijking maximaal 5% bedragen. De aan te houden afstanden voor het construeren van het bouwvlak ten opzichte van de perceelsgrenzen blijven gehandhaafd.

Tabel 5 Bebouwingseisen

Bebouwing	Maximaal te bebouwen oppervlakte op de kavel in m2.	Inclusief aan-, uit- en bijgebouwen	200 m2
	Hoofdgebouw	Situering hoofdgebouw	In bouwvlak
		Maximale afstand voorgevel woning ten opzichte van de voorgevelrooilijn in meters	In of achter de voorgevelrooilijn, afstand is vrij
		Dakvorm	Zadeldak of samengestelde dakvlakken
		Dakhelling in graden	>= 55
		Goothoogte in meters	Maximale goothoogte 5,5 meter.
		Maximale nokhoogte in meters	11
		Nokrichting	vrij
		Afstand tot de zijdelingse erfgrens in meters	6
	Bijgebouwen	Situering	In bouwvlak
		Dakvorm	Zadeldak, samengestelde dakvlakken of plat dak
		Dakhelling in graden	>= 55
		Goothoogtes in meters	maximaal 3 meter.
		Maximale nokhoogte in meters	6,5
		Nokrichting	vrij
		Afstand tot de zijdelingse erfgrens in meters	6 meter, aan de zijde van de inrit 3 meter.
Andere bouwwerken	Maximale hoogte erfafscheiding in meters	Voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan	1 meter
Bijzonderheden	Parkeren	Minimaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (exclusief garage)	2
	inritten	Inritten worden gecombineerd	Ligging is bepaald

5.3 Openbaar gebied

Verkeer en parkeren

De percelen worden direct ontsloten op de Molenweg. Het snelheidsregime van 50 km per uur blijft gehandhaafd. Er worden geen aanvullende voorzieningen getroffen voor voetgangers en fietsers.

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Op de kavels worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) gerealiseerd. Er worden geen parkeerplekken in openbaar gebied gerealiseerd.

Water en groen

Aan de zuidzijde van het perceel staan enkele fraaie eikenbomen. Het terrein waar de eikenbomen in staan maakt deel uit van de openbare ruimte en kan beheerd worden als ruig gras.

6 Beeldkwaliteit

6.1 Inleiding

Aangezien het plangebied op de overgang van de kern Bladel en het landelijke gebied ligt, vraagt dit om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en behoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau haalbaar te maken is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelende partij extra inspanning wordt gevraagd. Daartoe zijn een aantal specifieke beeldkwaliteitscriteria benoemd zoals opgenomen in dit hoofdstuk.

6.2 Status beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven waarvan wordt gesteld dat deze bepalend zijn voor de kwalitatieve uitstraling van de uiteindelijke woonlocatie.

Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Dit hoofdstuk Beeldkwaliteit Bladel wordt vastgesteld door College van B&W conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Dit hoofdstuk Beeldkwaliteit Bladel betreft na vaststelling door College van B&W een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

6.3 Beeldkwaliteitscriteria

Woningen

De woningen dienen zich als 'één familie' tot elkaar te verhouden. Een en ander dient te worden geëxpliciteerd in de gevelarchitectuur, dakarchitectuur en het materiaal- en kleurgebruik. Zie ook Figuur 12 en Figuur 13. De samenhang van kleur en materiaalgebruik van de woningen in het plangebied en het statige karakter wordt gewaarborgd door middel van enkele beeldkwaliteitscriteria.

Wat beeldkwaliteit betreft wordt voor dit plan aangesloten op de in aanbouw zijnde woonwijk 'Veilig Oord' ten noorden van de locatie, aan de westzijde van de Molenweg. Hier worden woningen gebouwd in een traditionele stijl. De woningen van 'Veilig Oord' worden opgetrokken in gebakken materiaal, donkere aardetinten en antracietkleurige dakbedekkingen.



Figuur 12, referentie materiaalgebruik (in aanbouw zijnde uitbreiding ten noorden van Veilig Oord)

De woningen in het plangebied aan de Molenweg zullen wat betreft kleurstellingen en materiaalgebruik, aansluiten op de hierboven omschreven woningen. De gevels worden daarom net als in 'Veilig Oord' opgetrokken uit baksteen in rood-bruine aardetinten en houten kozijnen. De dakbedekking zal worden uitgevoerd in de kleurenrange van grijs-antraciet tot zwart. Ook wordt het toepassen van rieten daken toegestaan.

De woningen staan op grote percelen langs een uitvalsweg richting Casteren. Vaak treft men juist langs de uitvalswegen de statigere woningen aan. Statigheid van woningen kan tot uiting worden gebracht door het toepassen van; steile dakhellingen, verspringende goot- en nokhoogtes, kapverdraaiingen, hoekverdraaiingen, toepassing van erkers, dakkapellen, risalieten en forse schoorstenen. Gewenst is de toepassing van diverse goothoogtes binnen het hoofdgebouw.

Erfafscheidingen

De voorste perceelsafscheiding grenzend aan de waterretentie dient bij voorkeur te bestaan uit een lage haag of heesterbeplanting. Erfafscheiding in steen, hout of hekwerk zijn tevens mogelijk. De hoogte van de erfafscheiding op de voorste kavelgrens mag een maximale hoogte van 1 meter krijgen.

Op de erfafscheidingen grenzend aan het landschap of openbare ruimte (drie overige zijden) worden groenblijvende heesters aangepland. Hierdoor ontstaat een zachte, groene overgang naar het landelijk gebied. Ook de overige erfafscheidingen worden bij voorkeur in hagen of heesterbeplanting uitgevoerd.



Figuur 13 Impressie beeldkwaliteit

Bijlage 1

Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2

Vrijstellingskaart

Bijlage 3

Dossiernummers

Bijlage 4

Begrippenlijst

Begrippen en wijze van meten

Aanbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwde en daaraan ondergeschikte en afzonderlijke ruimte.

Achtergevel

De gevel van een gebouw, die is gelegen tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw.

Afstand kavelgrens tot bebouwingsgrens

De afstand van de kavelgrens tot aan de bebouwingsgrens wordt bepaald door vanaf enig punt van de kavelgrens zoals deze op de vrijstellingskaart is aangegeven te meten tot aan de bebouwingsgrens (buitenwerks gemeten).

Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Bebouwingsgrens

Een formele lijn die niet door bebouwing mag worden overschreden. De bebouwingsgrenzen worden gevormd door een bebouwingsvrije zone te creëren vanuit de kavelgrenzen door een minimale afstand in meters vanuit de verschillende kavelgrenzen aan te geven waarbinnen niet gebouwd mag worden.

Bebouwingshoogte van een gebouw

De afstand in meters tussen peil en het hoogste punt van een gebouw, beiden gemeten aan de zijde van de weg waaraan dit gebouw wordt opgericht, uitsteeksels zoals schoorstenen, lichtkoepels, liftopbouwen en dergelijke niet meegerekend.

Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en afmetingen ondergeschikt is aan een op dezelfde bouwkavel gelegen hoofdgebouw.

Bouwkavel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

Bouwvlak

Een op de plankaart door lijnen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

Goothoogte van een gebouw

De afstand tussen peil en de snijlijn tussen de gevel en een schuin dan wel plat dakvlak.

Hoofdgebouw

Een gebouw, al dan niet in bouwkundig opzicht samengesteld, dat op een bouwkavel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken inclusief daarbij behorende aan-, uit- en opbouwen.

Hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil.

Kavelgrens

Grens van een kavel of bouwkavel.

Opbouw

Een op een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk, dat door ten hoogste twee doorgetrokken gevelwanden wordt begrensd, rechtstreeks vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en te beschouwen is als een uitbreiding van het hoofdgebouw.

Oppervlakte van een gebouw

De oppervlakte van een gebouw, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken.

Parkeervoorziening

Elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar (voor iedereen toegankelijk zijn);
- particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet (voor iedereen) openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

Peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein ter plaatse van de hoofdtoegang.

Uitbouw

Een ondergeschikte uitbreiding van een hoofdgebouw, zonder dat daarbij een afzonderlijke uimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd doch ten hoogste 30 cm van de kruin van de weg.

Vorgevel

De gevel van een gebouw die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied.

Vorgevelrooilijn

De naar de weg gekeerde bebouwingsgrens en het verlengde daarvan.

Voorste kavelgrens

De aan de openbare weg gelegen kavelgrens. Indien sprake is van twee aan de openbare weg gelegen kavelgrenzen, dan kan als voorste kavelgrens worden aangemerkt de kavelgrens welke parallel loopt aan de vorgevelrooilijn welke op tekening is aangegeven.

Watergang

Een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

Weg

Een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

Woning

Een (gedeelte van een) hoofdgebouw met inbegrip van aan- en uitbouwen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzende bouwkevel gelegen gebouw is aangebouwd.

Zijgevel

Een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is.