

Ruimtelijke onderbouwing
bij omgevingsvergunning
Markt-Van Dissellaan Bladel

Gemeente Bladel



Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning Markt-Van Dissellaan Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting
Bijlagen

Kaart besluitgebied
Schaal 1:1.000

Datum:
November 2017

Projectgegevens:
ROB03-U-SCV001-01A
TEK03-U-SCV001-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.OVB1050Mrktvandiss-VAST

Vastgesteld:
10 november 2017

Tweede Donk 8
5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH
T 06 490 27 136
E tomsbr@home.nl



Inhoud

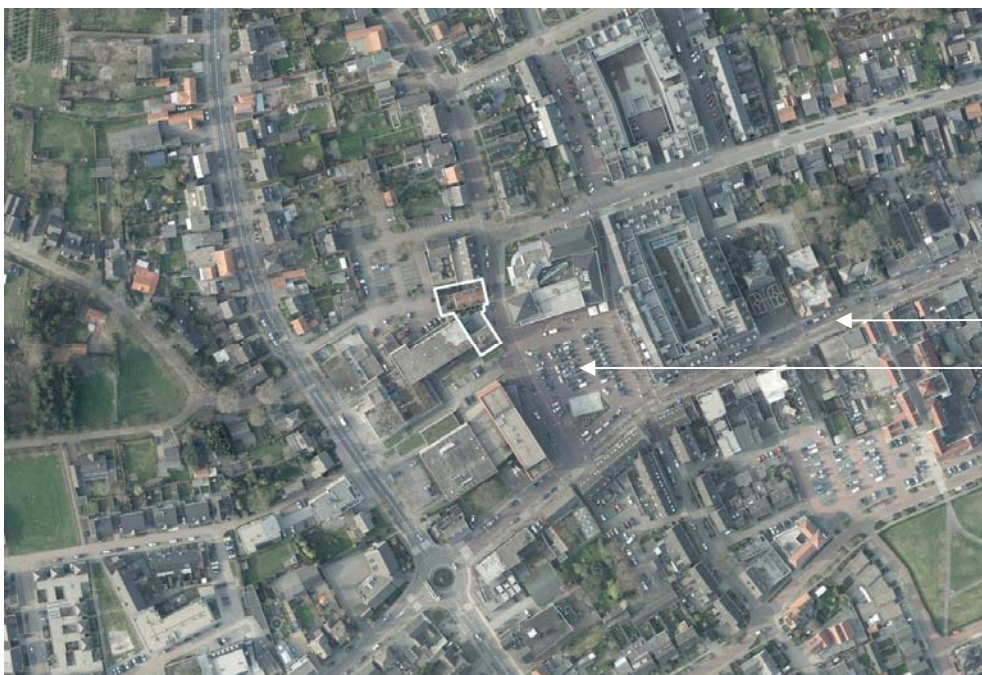
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie - gebiedsprofiel	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	4
3	Planbeschrijving - projectprofiel	5
3.1	Ruimtelijk	5
3.2	Functioneel	8
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.5	Conclusie	22
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Water	25
5.4	Geluid	28
5.5	Luchtkwaliteit	30
5.6	Externe veiligheid	31
5.7	Flora en fauna	31
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	34
5.9	Kabels en leidingen	34
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek Markt 10 en 11 en Van Dissellaan 2 en 4 te Bladel, Econsultancy, 28 april 2016
- 2 Programma van eisen proefsleuvenonderzoek (IVO-P) met evt. doorstart naar definitief onderzoek (DO), Aeres Milieu, 31 mei 2016
- 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Markt 10-11 en Van Dissellaan 2-4 te Bladel, Econsultancy, 24 oktober 2016
- 4 Quicksan flora en fauna Markt 10-11 en Van Dissellaan 2-4 te Bladel, Econsultancy, 13 april 2016
- 5 Rapportage vleermuis en huismusonderzoek projectlocaties Markt 10-11 en Van Dissellaan 2-4, Bladel, Ecolybrum, 4 oktober 2016



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2016)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

SchipVast (Schipppers Onroerend Goed BV) te Bladel, heeft het voornemen om te komen tot sloop van het voormalige AbnAmro-bank kantoor met de belendende panden op de hoek van de Markt en de Van Dissellaan te Bladel, gevolgd door een ontwikkeling en herbestemming van deze percelen.

Het gebied zal worden bestemd voor de bouw van een complex waarvan de begane grond benut zal worden voor centrumdoeleinden en de verdiepingen voor woonappartementen. Onder het gebouw is een parkeerkelder voorzien. De hoogte van het gebouw bedraagt 2-3 bouwlagen met een vierde terugliggende bouwlaag.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.

De gemeenteraad heeft ingestemd met het plan een heeft middels een categorieaanwijzing aangegeven dat zij het college toestemming verleent om een omgevingsvergunningprocedure in afwijking van het bestemmingsplan te voeren. Dat gebeurt dan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide procedure.

Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied ligt in het dorpscentrum van Bladel op de hoek van de Markt en de westzijde van de Van Dissellaan.

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie G, nrs. 3208, 2430 en 2431.

Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2013' (NL.IMRO.1728.BPB1032CentrumBlad-VAST). Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Centrum 2', 'Wonen' en 'Verkeer'.

De voorgenoemde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2013' met begrenzing plangebied (Bron: Gemeente Bladel)

1.5 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie van het besluitgebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de milieuhygiënische en planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het besluitgebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschat. De financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure van het initiatief komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het dorpshart van Bladel aan de noordwestzijde van de Markt, waar de Van Dissellaan op de Markt uitkomt.

Dat de Markt de belangrijkste ruimte is van Bladel, wordt op allerlei manieren duidelijk:

- Diverse oude dorpslinten komen uit op de Markt, zoals de belangrijkste straat in het dorpscentrum, de Sniederslaan, maar ook twee andere oude bebouwingslinten: de Bleijenhoek (die waar hij aansluit op de Markt gewoon Markt heet) en de Van Dissellaan.
- De Markt is een groot vierkant plein, waaromheen voor Bladelse begrippen hoge bebouwing staat. Door de bebouwingshoogte is het plein, ondanks zijn grootte, een aangename, beschutte ruimte. De bebouwingshoogte varieert van 3 lagen met plat dak tot 4 lagen met kap.
- Rondom de Markt ligt een keur aan centrumvoorzieningen.

Het plangebied ligt op de kop van het verouderde winkelcentrum De Posthof, dat reeds geruime tijd wordt geteisterd door leegstand. De ruimte van de Markt loopt over in het parkeerpleintje voor het winkelcentrum aan de zijkant van het gemeentehuis. De bebouwing van de Posthof oriënteert zich op de zijkant van het gemeentehuis. Dit is een ruimtelijk onduidelijke situatie.

Op het Posthofplein wordt geparkeerd. Ook dit draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit die, zeker in het dorpscentrum van Bladel, gewenst is.

Tot nog toe is het niet gelukt om tot een integrale herinrichting van het Posthofgebied te komen.



Noordwestzijde Markt met links het leegstaande voormalige Bankgebouw.



Van Dissellaan in de richting van de Markt met centraal op de foto De huidige bebouwing in het plangebied.



Foto vanaf de Markt, richting plangebied (midden). Links het gemeentehuis, rechts de Rabobank.



Bebouwing in 3-4 lagen hoog maakt van de Markt een echt plein.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied bevindt zich in het dorpshart van Bladel. De zuidzijde grenst aan de Markt, waar zich het gemeentehuis, diverse horecagelegenheden, winkels, maatschappelijke voorzieningen en kantoren met baliefunctie, zoals banken bevinden.

De Markt zet zich voort in de Sniederslaan, de belangrijkste winkelstraat van Bladel.

De Markt is een belangrijk parkeerplein in het dorpscentrum. Op woensdag wordt op de Markt de weekmarkt gehouden en wordt er in de omgeving geparkeerd (aanliggende straten en de Varkensmarkt).

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Van Dissellaan. Dit is een oud bebouwingslint dat vooral een woonfunctie heeft. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied aan de Van Dissellaan een tabakszaak. Tegenover de tabakszaak ligt de Nederlands Hervormde kerk. In het gemeentelijk beleid wordt concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied van Bladel voorgestaan, waartoe de Van Dissellaan niet behoort.

3 Planbeschrijving - projectprofiel

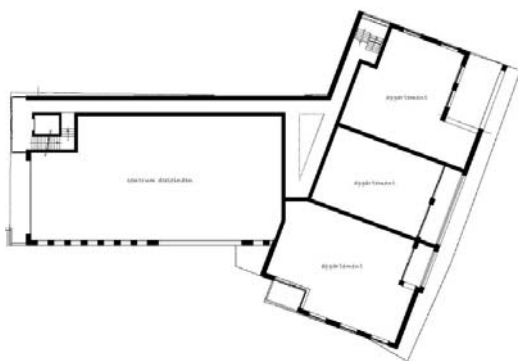
3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

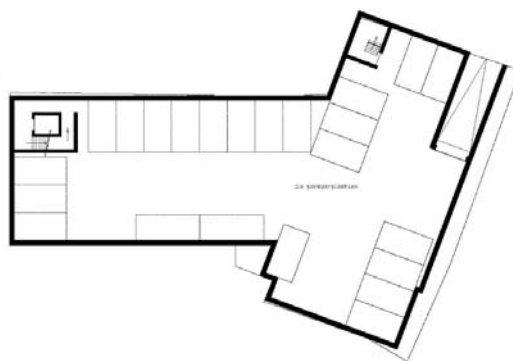
Zoals te zien is op onderstaande situatietekening sluit de nieuwe bebouwing aan op de richtingen van de bestaande belendende bebouwing. Op deze manier wordt aangesloten op de bestaande rooilijn van de Van Dissellaan, maar vindt vervolgens in zuidelijke richting een visuele vernauwing van het profiel van de Van Dissellaan plaats, alvorens men op de Markt komt. Hierdoor komt de bebouwing die op de kop van de Markt komt te liggen ook in de zichtlijn in zuidelijke richting door de Van Dissellaan. Op deze manier koppelt de bebouwing de Markt en Van Dissellaan aan elkaar. Bovendien wordt op deze manier de noordwesthoek van het Marktplaats beter ruimtelijk gedefinieerd dan thans het geval is.



Situatietekening. De nieuwe bebouwing is grijs ingetekend.



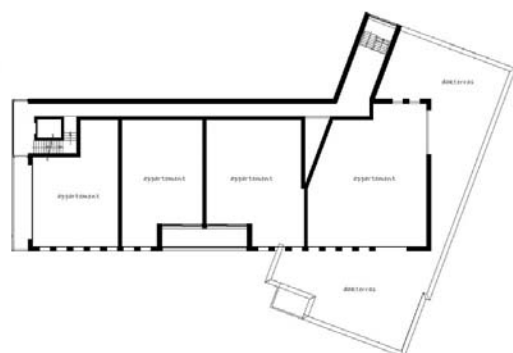
Begane grond



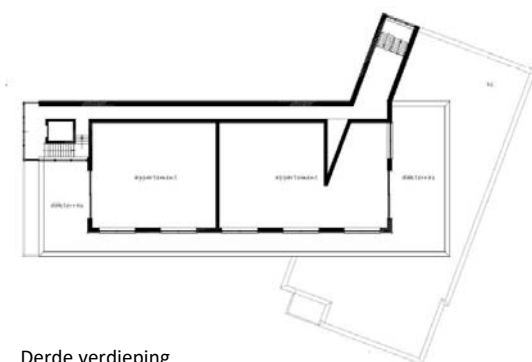
Kelder



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

Bouwplan

Qua hoogte sluit de bebouwing aan op de bebouwingshoogte langs de Van Dissellaan en de Markt.

Aan de Van Dissellaan bedraagt de bouwhoogte 2 lagen op een plint. Aan de Markt bedraagt de hoogte 3 lagen met een terugliggende vierde bouwlaag op een plint. Vanaf de Markt in westelijke richting verdwijnt de plint in het Posthofplein dat vanaf de Markt omhoogloopt. De plint biedt ruimte aan een halfverdiepte parkeerkelder.

De bebouwing heeft een plat dak, net als het gemeentehuis en een deel van het Rabobank-gebouw aan de noordzijde van de Markt.



Impressies van de nieuwe bebouwing

Met de ontwikkeling van het initiatief is de keuze gemaakt om niet in een keer tot een integrale herontwikkeling van de Posthof te komen.

Doordat de bebouwing aansluit aan de bestaande bebouwing van de Posthof en doordat de parkeergarage in de toekomst uitgebreid kan worden, is in ieder geval ervoor zorggedragen dat het initiatief goede mogelijkheden overlaat voor de verdere ontwikkeling van het Posthofgebied.

3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 15 appartementen met een oppervlak van gemiddeld ca. 100 m².

Op de begane grond is ca. 220 m² b.v.o. aanwezig voor centrumvoorzieningen.

De bebouwing in het plangebied heeft haar entree aan de Markt. Dit geldt zowel voor de ruimte voor centrumvoorzieningen als de appartementen.

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het gehele complex is rolstoeltoegankelijk. De centrumvoorzieningen zijn toegankelijk via de bestaande hellingbaan aan de Posthof. De appartementen voldoen aan woonkeur en zijn eveneens rolstoeltoegankelijk.

De toegang tot de parkeerkelder is gesitueerd aan de Varkensmarkt. De Varkensmarkt is toegankelijk vanaf de Van Dissellaan en via het Poststraatje vanaf de Europalaan. De Varkensmarkt vervult nu reeds een belangrijke parkeerfunctie voor het dorpscentrum. Door de toegang tot de parkeerkelder aan deze ruimte te situeren wordt afstand gehouden tot bestaande woningen, wordt parkeren gesitueerd aan een ruimte die reeds deze functie vervult en wordt de toegang zoveel mogelijk 'buiten beeld' gehouden.

Er worden 15 woningen gebouwd en 4 bestaande woningen gesloopt. De toevoeging bedraagt dus 11 woningen. Dit betreft middeldure huurappartementen. Door de herontwikkeling gaan geen bestaande parkeerplaatsen verloren. In beginsel hoeft dus alleen in nieuwe parkeerplaatsen te worden voorzien, voorzover woningen of m² b.v.o. worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

De gemeente Bladel hanteert voor parkeernormering de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 317 van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Ingevolge de kencijfers van het CBS (statline.cbs.nl) wordt Bladel aangemerkt als weinig stedelijk gebied. Voor middeldure huurappartementen in het centrum van een weinig stedelijk gebied bedraagt het parkeerrichtcijfer 0.7 – 1.5 p.p./wo. Dit is gemiddeld 1.1 pp/wo.

In theorie zouden 12 parkeerplaatsen volstaan om aan de gemiddelde richtlijn van 1.1 parkeerplaats per woning te voldoen, uitgaande van de toevoeging van 11 nieuwe woningen.

Voor centrumvoorzieningen (zoals commerciële dienstverlening met baliefunctie) bedraagt de parkeerrichtlijn voor een dorpscentrum in weinig stedelijk gebied 2.2 – 2.7 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.

In de bestaande situatie is naar raming 110 m² b.v.o. centrumvoorziening aanwezig. In de nieuwe situatie bedraagt het b.v.o. centrumvoorzieningen ca. 220 m². Er is derhalve sprake van een toename van ca. 110 m². Uitgaande van een gemiddelde parkeerrichtlijn van 2.5

per 100 m² b.v.o. betekent dit dat maximaal 3 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de centrumvoorzieningen op de begane grond.

Totaal zijn derhalve 15 parkeerplaatsen nodig.

In de parkeerkelder is voorzien in 23 parkeerplaatsen. Voor alle 15 nieuwe woningen is derhalve voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Uitgaande van 1.1 parkeerplaats voor alle nieuwe woningen, zijn 17 parkeerplaatsen beschikbaar voor woningen, waarmee er nog 6 resterende voor de centrumvoorzieningen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de parkeerrichtlijnen.

De appartementen betreffen huurappartementen. Om te borgen dat de parkeerplaatsen in de parkeerkelder ook daadwerkelijk benut worden, zodat bewonersparkeren niet afgewenteld wordt op de openbare ruimte, zal in het huurcontract van de appartementen een koppeling gemaakt worden met het gehuurde appartement: een verplichting voor de huurder om een parkeerplaats in de parkeerkelder te huren.

Fietsen kunnen in de bergingen in de kelder gestald worden. Voldaan wordt aan de eisen van woonkeur. De hellingbaan in de kelder is mede geschikt voor fietsen.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootchalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als ‘stedelijk gebied’ en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. In juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (versie juli 2015) vastgesteld.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied’. Andere thema's zijn voor het plangebied op deze kaarten niet aan de orde.

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Geconstateerd kan worden dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Artikel 4.3 van de Verordening ruimte bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Verordening ruimte.

Voor de gemeente Bladel is een actueel woningbouwprogramma vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2015-2025. In dit woningbouwprogramma zijn de nieuwe woningen in het plangebied verantwoord. In de navolgende paragraaf inzake gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij het creëren van detailhandelsvoorzieningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Artikel 4.8.3 van de Verordening ruimte bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten hieromtrent.

In onderhavig initiatief is sprake van centrumvoorzieningen conform het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Bladel 2013'. In het geldende bestemmingsplan heeft het plandeel, waar in onderhavig initiatief centrumvoorzieningen zijn gesitueerd, de bestemming 'Centrum 2'. Binnen deze bestemming is geen nieuwe detailhandel mogelijk.

Een bestaande winkel, die gelegen is buiten het kernwinkelapparaat (de tabakwinkel aan de Van Dissellaan) wordt gesaneerd.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is, aan de hand van de Regionale Visie detailhandel De Kempen, verduidelijkt waarom de centrumvoorzieningen in het initiatief goed passen binnen het regionale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 StructuurvisiePlus

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. De StructuurvisiePlus brengt de waarden van de gemeente in beeld en geeft de kansen en mogelijkheden aan voor ontwikkelingen.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningencusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2009 geen kwantitatieve beperkingen golden voor woningbouw in het stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief is geheel in lijn met de StructuurvisiePlus, waarin Bladel is aangewezen als concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen, recreëren en waarin is aangegeven dat

voor nieuwe bebouwing in eerste instantie gezocht wordt naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied.

4.3.2 Dorpenplan

In het Dorpenplan van de gemeente Bladel is voor de kern Bladel onder meer het volgende aangegeven:

‘De oude bebouwingslinten Sniederslaan, Europalaan, Bleijenhoek en Heeleind en het dorpscentrum en het centrum vormen de basis voor de verdere versterking van de structuur van Bladel.

Het gebied dat in het noorden en zuiden direct aan het centrum grenst, is een woongebied dat niet echt aansluit op de centrumfuncties.

Goed voorstelbaar is, dat dit gebied meer het karakter van overgangsgebied naar het centrum krijgt. In deze centrumperiferie kan worden gedacht aan woningen voor doelgroepen, waarvoor een korte afstand tot het centrum gewenst is. Dit zijn met name ouderen en starters. Ook functies die de centrumfunctie ondersteunen, zoals ambachtelijke bedrijvigheid (mits inpasbaar in de woonomgeving) kunnen hier gesitueerd worden.

Binnen het gebied, waar ingevolge het bestemmingsplan ‘Centrum 1997’ (inmiddels vigeert hier het plan ‘Centrum Bladel 2013’) een concentratiebeleid voor detailhandel wordt voorgestaan, is tevens detailhandel mogelijk.

Voor transformatie van woongebied naar centrumperiferie is versterking van de ruimtelijke dwarsverbanden met het dorpscentrum uiteraard van belang.

Kansen hiervoor zijn zowel bij de bebouwing als in het openbaar gebied aanwezig. Zo kan zowel bij bestaande als nieuwe bebouwing naar mogelijkheden gezocht worden voor tweezijdige oriëntatie.

Conclusie

Het initiatief past bij het streven naar een sterker dorpscentrum doordat sprake is van een verbetering van ruimtelijke kwaliteit en herontwikkeling, die het opheffen van aanwezige leegstand bevordert. Ook past het in het streven om een betere verbinding tussen dorpscentrum en centrumperiferie te leggen door bebouwing met tweezijdige oriëntatie en door bebouwing die uitstekend geschikt is voor doelgroepen als starters en senioren (betaalbare woningen in het dorpscentrum).

4.3.3 Regionale Visie detailhandel De Kempen

De opgave waar de detailhandel in De Kempen de komende jaren voor staat is het kwalitatief versterken van de verzorgingsstructuur, zodat de leefbaarheid op orde blijft. Er is sprake van een krimpende markt. In een krimpende markt betekent dit dat er winkellocaties zijn, waarvan het perspectief zwak is en waardoor ontwikkelingen in kansrijke kernwinkelgebieden worden ondermijnd.

Daarom is in de Regionale Visie detailhandel De Kempen gekozen voor een tweesporenbeleid:

1. Kwalitatief versterken van de kernwinkelgebieden

2. De lokale verzorgingsstructuur in de kleine kernen behouden om de leefbaarheid in buurten en kerkdorpen in De Kempen op peil te houden.

Wat opvalt is dat de kernwinkelgebieden in De Kempen vrij ruim gedefinieerd zijn. Gestreefd moet worden naar een compact kernwinkelapparaat, dat wordt gedefinieerd als:

- een aaneengesloten winkelgebieden zonder gaten en fysieke barrières tussen twee of drie trekkers. Op het niveau van De Kempen gaat het in eerste instantie om supermarkten als trekkers.
- Uitstekende, goede en bereikbare parkeervoorzieningen bij deze trekkers.
- Binnen het aaneengesloten winkelgebied een basisaanbod aan winkels in kleding, huishoudelijke artikelen etc.

Nieuwe solitaire winkelmeters in het buitengebied of de bebouwde kom, buiten het kernwinkelapparaat zijn ongewenst omdat deze het perspectief van het kernwinkelgebied verkleinen.

De vastgoed aanpak is gelegen in twee aspecten:

- aanpak van leegkomende winkels buiten de centra (deze dragen niet bij aan de versterking van de structuur en hebben vaak een matig bedrijfseconomisch perspectief)
- Investerings in kernwinkelgebieden zijn nodig, niet alleen vanwege de noodzakelijke vernieuwing (er zijn bijvoorbeeld structureel leegstaande panden in de kernwinkelgebieden), maar ook vanwege de schaalvergroting en om plek te kunnen bieden aan nieuwe en andere winkels, voorzieningen en functies in concentratiegebieden. Vaak willen ondernemers zich wel in het centrum vestigen, maar zijn er fysiek geen mogelijkheden.

Conclusie

Het initiatief is geheel in lijn met het beleid dat is uitgezet in de Regionale Visie detailhandel De Kempen. Leegstand in het kernwinkelapparaat wordt aangepakt door vernieuwing (waarbij ruimte aanwezig is voor nieuwe centrumvoorzieningen, maar waarbij geen nieuwe detailhandel wordt toegevoegd) en een leegkomende winkel buiten het kernwinkelapparaat (aan de Van Dissellaan) wordt omgezet in een woonfunctie.

4.3.4 Woonvisie gemeente Bladel 2016

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. Als gemeente wil Bladel hier continu op inspelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander

beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie. De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

Ambities

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoons-huishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Directe bouwtitels worden omgezet in wijzigingsbevoegdheden. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen.
4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoons-huishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/ transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktelaten verbonden.
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.

Een en ander heeft geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2016-2026. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.
- Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.
- 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

Woningbouwaantallen

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het College van burgemeester en wethouders een Indicatief Woningbouwprogramma 2012-2025 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Het Woningbouwprogramma 2012-2025 omvat 678 woningen. Dit aantal correspondeert met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant.

Totaal zullen in het plangebied 15 appartementen worden gerealiseerd. In de bestaande situatie zijn 4 woningen aanwezig: 2 appartementen boven de voormalige bank, 1 bovenwoning boven de tabakszaak en een woning achter de tabakszaak. De toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt derhalve 11 woningen.

In het geactualiseerde woningbouwprogramma 2012-2025 zijn voor de AbnAmrolocatie 7 toe te voegen woningen opgenomen. Van gemeentewege is echter ingestemd met de bouw van 11 woningen. Dit zal worden aangepast in het woningbouwprogramma.

Conclusie

Toetsend aan de uitgangspunten van het indicatief kwalitatief woningbouwprogramma kan het volgende worden geconcludeerd:

- Aan de huurnorm van 51% wordt voldaan.
- Aan het oprichten van woonruimte bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens wordt voldaan.
- Alle appartementen voldoen aan het Basispakket Woonkeur
- Van de 15 appartementen voldoen er 6 aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. Omdat het ruimtelijk niet haalbaar is om een groter aantal appartementen van Woonkeur Plus te voorzien wordt het plan door de gemeente als passend in de woonvisie beschouwd.

Het, ten opzichte van de huidige situatie, toe te voegen aantal woningen bedraagt 11. Hiermee is van gemeentewege ingestemd. Dit aantal zal worden opgenomen in het woningbouwprogramma.

4.3.5 Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

De 'Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

Het doel van de visie is om de gemeente concrete handvatten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes. Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingsplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota.

Het proces is 'bottom-up' tot stand gekomen. Vanuit verschillende geledingen in de gemeentelijke organisatie en samenleving zijn deelvisies opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.

Als instrument voor de visie is gekozen voor de duurzaamheidsdriehoek (Milieu en Leefomgeving, Mens en Maatschappij en Economie).

De visie zelf:

- geeft antwoord op de vraag 'waar staan de gemeente Bladel in 2030';
- geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken;
- is integraal, kerngericht en uitvoerbaar;
- borduurt voort op het Leefomgevingsplan;
- is 'duurzaam';
- springt in op trends en ontwikkelingen;
- is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid;
- is een gedragen en herkenbare visie voor bewoners, ondernemers en instellingen, ambtenaren en bestuurders van de gemeente Bladel.

Per kern is in een visie aangegeven, wat voor die kern specifiek is. Voor Bladel gaat het om de volgende aspecten:

- zwaartepunt van industrie in de regio samen met Hapert;
- prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand (inclusief zorg);
- 'funshopping centrum' van de regio;
- regionaal centrum van kunst en cultuur;
- regionaal centrum van onderwijs en sport;
- woningbouw afgestemd op behoefte (kwantitatief en kwalitatief).

Conclusie

Het plan voor de AbnAmro-locatie sluit hierbij goed aan, omdat het een kwalitatief hoogwaardig plan betreft, dat prima past bij het motto 'prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand' en omdat het een bijdrage kan leveren aan 'funshopping centrum van de regio'.

4.3.6 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet Milieubeheer) verplicht om een GRP vast te laten stellen. Het GRP is in werking getreden op 10 december 2015. Het heeft betrekking op de periode 2015-2020 en is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.

In het GRP zijn zes beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

Door klimaatverandering neemt de kans op extreme buien toe. Dit vergt een andere wijze van hemelwaterverwerking. De gemeente Bladel realiseert robuuste waterstructuren, bovengrondse maatregelen en gecombineerde blauw/groene voorzieningen

2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd. Traditioneel gebeurt dit volgens een vaste frequentie uitgevoerd, terwijl de systeem-belasting en/of faalrisico's verschillen. Door de mate van onderhoud af te stemmen op de mate van gebruik, worden de personele en financiële middelen van de gemeenten efficiënter ingezet.

3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem

De gemeente Bladel beschikt over een grond- en afvalwatermeetnet en een (theoretisch) rioolmodel om inzicht te verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem. Op een aantal locaties is het functioneert het systeem anders dan verwacht of theoretisch berekent. Om te waarborgen dat toekomstige investeringen doelmatig zijn, worden specifieke locaties nader onderzocht.

4. Betaalbare gemeentelijke watertaken

De rioolheffing van de gemeente Bladel is relatief hoog in vergelijking met de overige gemeenten binnen het Waterportaal Zuid-Oost Brabant. Voor een belangrijk deel komt dit door de rentelasten van rioolvervangingen en afkoppelprojecten uit het verleden. Om de gemeentelijke watertaken ook in de toekomst betaalbaar te houden, zijn alle uitgaven kritisch beschouwd en kan de financieringsmethode in de toekomst eventueel worden omgevormd van activeren naar sparen.

5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken

Uit de Toekomstvisie 2030 'Leven in de gemeente Bladel' blijkt dat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid. Bij de inkoop van werken/diensten op het gebied van de rioleringstaken geldt duurzaamheid als een belangrijk selectiecriteria. Bij eigen beheerobjecten geeft de gemeente het goede voorbeeld.

6. Communicatie watertaken

Landelijk is een trend waarneembaar dat de bewustwording van burgers ten aanzien van water en riolering afneemt. Ook de belangstelling voor de beroepsgroep is een aandachtspunt, omdat in de toekomst een gebrek aan onvoldoende gekwalificeerd personeel dreigt. Om het bewustzijn te vergroten gaat de gemeente Bladel actief de dialoog aan met haar inwoners, o.a. tijdens waterdagen

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.4.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief puntsgewijs getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.4.2 Toetsing initiatief

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de volgende afweging gemaakt.

1. Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het College van burgemeester en wethouders een Indicatief Woningbouwprogramma 2012-2025 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Totaal zullen in het plangebied 15 appartementen worden gerealiseerd. In de bestaande situatie zijn 4 woningen aanwezig: 2 appartementen boven de voormalige bank, 1 bovenwoning boven de tabakszaak en een woning achter de tabakszaak. De toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt derhalve 11 woningen.

In het geactualiseerde woningbouwprogramma 2012-2025 zijn voor de AbnAmrolocatie 7 toe te voegen woningen opgenomen. Van gemeentewege is echter ingestemd met de bouw van 11 woningen. Dit zal worden aangepast in het woningbouwprogramma.

Geconstateerd kan worden dat er sprake is van winkelleegstand in het gebied. Dit heeft te maken met de slechte ruimtelijke kwaliteit en het feit dat bekend is dat herontwikkeld gaat worden. Duidelijk moge zijn dat deze centrale locatie aantrekkelijk is om te wonen.

In het woningbouwprogramma 2012-2025 is de regionale woningbehoefte per woningtype aangegeven. In de kwalitatieve woningbehoefte kan ingezet worden op goedkope koop- en middeldure huur. In mindere mate op middeldure koop- en dure huurwoningen.

Onderhavig plan betreft woningen in de middeldure huur, waarmee derhalve goed wordt aangesloten op de behoefte.

2. Het plan is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Bladel en betreft inbreiding/verdichting op een bestaand perceel dat in gebruik is voor centrumvoorzieningen en wonen.

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.5 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Bladel dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Het initiatief past bij het streven naar een sterker dorpscentrum doordat sprake is van een verbetering van ruimtelijke kwaliteit en herontwikkeling, die het opheffen van aanwezige leegstand bevordert. Ook past het in het streven om een betere verbinding tussen dorpscentrum en centrumperiferie te leggen door bebouwing met tweezijdige oriëntatie en door bebouwing die uitstekend geschikt is voor doelgroepen als starters en senioren (betaalbare woningen in het dorpscentrum).

Het beoogde initiatief past gezien de voorziene centrumvoorzieningen op (een deel van de) begane grond en de woonfunctie binnen de functionele uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien is de realisering van het initiatief echter niet mogelijk. Derhalve wordt een afwijkingsprocedure gevolgd.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

In april 2016 heeft door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden voor het gehele plangebied. Het rapport hierover is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). De ondergrond kan volgens de strategie "onverdacht" (ONV) worden onderzocht.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig fijn tot zeer grof zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. De ondergrond bestaat uit matig tot uiterst siltig, matig fijn zand. Bovendien is de bodem plaatselijk, tot maximaal 1,5 m -mv, zwak grindig/lemig.

Plaatselijk is de bodem (tot maximaal 1,5 m -mv) zwak tot sterk baksteenhoudend en zwak tot matig kolengruishoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De zintuiglijk verontreinigde bodemlaag (tot maximaal 1,5 m -mv) is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK en/of PCB. Het lood, koper en PCB-gehalte bevindt zich (plaatselijk) boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. Deze lichte verontreinigingen houden hoogstwaarschijnlijk verband met de resten baksteen en kolengruis, die plaatselijk in de grond zijn aangetroffen.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Hergebruiken van grond buiten de locatie valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein) grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de toplaag van de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de plaatselijk aangetroffen lichte verontreinigingen, bevestigd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de ondergrond als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, eveneens bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

Voor de afgifte van een omgevingsvergunning onderdeel bouwen is voorwaarde dat van de bovengrond ter plaatse van de bebouwing ná de sloop nog aanvullend een mengmonster dient te worden onderzocht op de stoffen van het standaardanalysepakket grond.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

5.2 Archeologie

Het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart van de gemeente Bladel in een gebied van archeologische waarde (categorie 2). Hiervoor geldt een onderzoekspllicht bij bodemin-grepen vanaf 100m² en dieper dan 0,3 meter –mv. Hiermee heeft de gemeente aangegeven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen binnen de historische kern van Bladel. De locatie zal lange tijd bebouwd zijn geweest in diverse fasen. Hierdoor levert het uitvoeren van een booronderzoek weinig tot geen toegevoegde waarde om tot een selectiebesluit over de locatie te komen. Derhalve dient een intensievere onderzoeksstrategie te worden gevolgd.

Voorgesteld wordt een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) met evt. doorstart naar definitief onderzoek (DO).

Er wordt daarom gekozen voor een proefsleuvenonderzoek met eventuele doorstart naar definitief onderzoek omdat archeologisch onderzoek voorafgaand aan de sloop en bouw niet mogelijk is. Dit archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd direct na de sloop van de bestaande bovengrondse bebouwing en vóór de toekomstige bouw. De graafwerken kunnen met de sloop en bouw gecombineerd worden, maar vinden wel plaats door een bedrijf met een opgravingsvergunning. Direct na aanleg van de proefsleuven vindt overleg plaats met het bevoegd gezag en de opdrachtgever en worden de waardering en selectie van de eventueel aanwezige vindplaatsen besproken. Er kan dan besloten worden om de behoudenswaardige sporen direct op te graven en/of organische lagen te bemonsteren voor palynologisch onderzoek. Dat kan betekenen dat (een gedeelte van) het plangebied waar verstoring van de ondergrond plaats vindt in het kader van de toekomstige bouw, opgegraven moet worden, maar ook dat gebieden vrij kunnen worden gegeven.

Voor het proefsleuvenonderzoek is een programma van eisen geschreven conform KNA versie 3.3.

Dit programma van eisen is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- mooi water

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor de gemeente Bladel is op 10 december 2015 het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015 – 2020 in werking getreden. De beleidsspeerpunten van dit rioleringsplan zijn in paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven.

5.3.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie G, nrs. 3208, 2430 en 2431. Deze percelen zijn gelegen op een aaneengesloten gebied aan de noordwesthoek van de Markt en aan de westzijde van de Van Dissellaan te Bladel.

Toename verharding en noodzaak waterberging



In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard. Het betreft dakvlakken van aanwezige bebouwing en een verbindingspad tussen de Van Dissellaan en de Varkensmarkt.

Alleen de achtertuin van het bestaande winkelpand aan de Van Dissellaan is onverhard.

Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied toe met 75 m²

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	485	675
Infrastructuur	115	-
Tuin	75	-
Totaal verhard oppervlak	600	675

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hy-

drologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m² zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Droogweerafvoer (DWA)

De toename van de droogweerafvoer (DWA) is als volgt te ramen:

Er is sprake van een toename van 11 appartementen en een toename van 110 m² centrumvoorzieningen. Gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland in 2016 is 2.16 (bron: CBS). De gemiddelde productie in een huishouden van afvalwater bedraagt 150 l per etmaal per persoon (bronnen: www.worldwidebase.com/science/afvalwater.shtml en www.waterzuivering.org).

Dit komt voor het plangebied neer op $11 \times 2.16 \times 150 = 3,564$ m³.

Voor bedrijven wordt de verwachte belasting op gemiddeld 3 m³ per hectare per uur geraamd (bron: Module B2100 Leidraad Riolerings, RIONED).

Dit komt voor het plangebied neer op $0,0110 \times 3 \text{ m}^3 \times 24 \text{ uur} = 0,792$ m³.

Totaal is de toename DWA vanwege de ontwikkeling derhalve te ramen op 4,356 m³ per etmaal. Het bestaande vuilwaterriool is capacitatief toegerust om dit geringe extra volume te verwerken.

Aanleg parkeerkelder

In het projectgebied wordt een parkeerkelder aangelegd. De invloed hiervan op het grondwater zal worden vastgesteld middels een bemalingsadvies dat zal worden opgesteld voordat met de uitvoering van het project wordt begonnen.

Op voorhand is het volgende aan te geven voor wat betreft de invloed op het grondwater.

- Er liggen geen pompstations in de buurt van het projectgebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied (bron: bodemonderzoek Econsultancy, dat bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd).
- De maaiveldhoogte in het projectgebied varieert van ca. 30,7 m + N.A.P. ter plaatse van de van Dissellaan tot ca. 31.3 m + N.A.P. ter plaatse van de Markt (bron: www.ahn.nl). Gemiddelde maaiveldhoogte is ca. 31.0 m + N.A.P.
Ter plaatse van het Posthofplein bedraagt de maaiveldhoogte ca. 32.3 m. Dit betreft een plaatselijke verhoging in het terrein.

- De parkeerkelder bij het initiatief wordt halfondergronds aangelegd en reikt tot ca. 2,7 meter onder het gemiddelde maaiveldniveau van 31 m + N.A.P., dus tot ca. 28.3 m + N.A.P.
- Blijkens eerdere grondwatermetingen in het gebied (ten behoeve van de ontwikkeling van de bebouwing aan de Markt die aan de overzijde van de Van Dissellaan ligt, het Rabobankcomplex) is vast te stellen dat de freatische grondwaterstand naar verwachting fluctueert rond de 29,0 m + N.A.P.
De parkeerkelder reikt dus dieper dan deze grondwaterstand. Het grondwater zal moeten worden onttrokken tot een niveau dat 0,5 m onder het diepste punt ligt.
- Gezien berekeningen en ervaringen met de parkeerkelder onder het naastgelegen Rabobankcomplex is de taxatie dat risico's op verzakking vanwege grondwateronttrekking gering zijn, temeer omdat de parkeerkelder bij het naastgelegen Rabobankcomplex geheel ondergronds is aangelegd en dus dieper reikt dan de thans aan te leggen parkeerkelder.

Conclusie

- In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er niet hoeft te worden voorzien in extra waterberging vanwege het initiatief.
- De toename van de DWA vanwege het initiatief is te ramen op ruim 4.3 m3 per etmaal. Deze toename kan zonder aanvullende maatregelen verwerkt worden door het bestaande vuilwaterriool.
- Alvorens met de uitvoering van het project wordt begonnen, zal een bemalingsadvies worden opgesteld. Het is zeer waarschijnlijk dat er bemaald dient te worden om de bouwput grondwatervrij te houden. De taxatie is, dat het risico op verzakking in de omgeving vanwege bemaling gering is. Dit is mede gebaseerd op de ervaringen en berekeningen van de aanleg van een parkeerkelder onder bebouwing op de hoek Markt-Van Dissellaan tegenover het onderhavige project.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

Door Econsultancy is akoestisch onderzoek voor de te bouwen woningen in het plangebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten.

Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh).

Op de gehele locatie zal een nieuw bouwwerk gerealiseerd worden met centrumvoorzieningen, 15 appartementen en een parkeerkelder.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat:

- ten gevolge van de Europalaan, Bleijendoek, Van Dissellaan, Varkensmarkt en het Poststraatje de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
- ten gevolge van de Markt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 11 dB wordt overschreden;
- de maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor de Europalaan, Bleijendoek, Markt, Van Dissellaan, Varkensmarkt en het Poststraatje niet wordt overschreden;
- nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen voor de Markt noodzakelijk is.

De maximumsnelheid van de Markt is 30 kilometer per uur. Een verlaging van de maximumsnelheid is in het kader van het gemeentelijk verkeersbeleid niet mogelijk. Het huidige wegdek (elementverharding in keperverband) kan vervangen worden door een stiller type (zoals een stille elementenverharding of SMA). De kosten van een dergelijke maatregel lopen sterk op (circa € 35,00 per m² vervangend wegdek). De Markt is circa 130 meter lang en 5 meter breed, dit komt neer op 650 m². De kosten voor het vervangen komen hierdoor uit op circa € 23.000. Deze maatregelen zijn in dit kader niet akoestisch doelmatig.

Vanwege de vier te realiseren bouwlagen zal een hoog geluidscherm noodzakelijk zijn om de gewenste voorkeursgrenswaarde te realiseren. Een dergelijk hoog geluidscherm is vanuit stedenbouwkundige en financiële overwegingen niet gewenst.

Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde "dove" gevel heeft. Een "dove gevel" is een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering, of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn (mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte).

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de voorgevel en zijgevel is de realisatie van een 'dove gevel' een mogelijke maatregel.

Indien voor het bouwplan geen dove gevels worden gerealiseerd, dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Omdat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt veroorzaakt door het verkeer op de Markt en de Markt een 30 km/uur regime kent, kan echter geen hogere grenswaarde worden aangevraagd: 30 km-wegen hebben conform de Wet geluidhinder (art. 74 lid 2 onder b) geen geluidszone. In dit kader kan dus voor deze wegen geen hogere grenswaarden worden aangevraagd.

Voor een goed woon- en leefklimaat dient een bouwakoestisch onderzoek plaats te vinden, zodat een maximale binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd. Bij een aanvraag voor een hogere waarde dient tevens cumulatie van andere geluidbronnen te worden onderzocht. Aangezien alleen ten gevolge van de Markt de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is cumulatie met andere geluidbronnen niet aan de orde.

Conclusie

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt veroorzaakt door het verkeer op de Markt. De Markt kent een 30 km/uur snelheidsregime. Hierdoor heeft de Markt conform de Wet geluidhinder (art. 74 lid 2 onder b) geen geluidszone. In dit kader kan dus geen hogere grenswaarden worden aangevraagd.

Voor een goed woon- en leefklimaat dient wel een bouwakoestisch onderzoek plaats te vinden, zodat een maximale binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 15 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Naast woonbebouwing wordt voorzien in ca. 220 m² b.v.o. centrumvoorzieningen.

De hoogste verkeersgeneratie wordt veroorzaakt wanneer dit centrumvoorzieningen in de vorm van detailhandel zou betreffen.

In de CROW-publicatie nr. 317 'parkeren en verkeersgeneratie' wordt binnen het centrum van een weinig stedelijk gebied aangegeven dat voor voorzieningen in een binnenstad of hoofdwinkelcentrum in een bedieningsgebied van 20.000 - 30.000 inwoners rekening moet worden gehouden met een maximale verkeersgeneratie van 37.4 auto's per 100 m² per etmaal.

Dit zou voor 220 m² resulteren in maximaal 82 verkeersbewegingen.

De verkeersgeneratie van een woning ligt tussen de 6 en 7 verkeersbewegingen per etmaal.

De in het plangebied voorziene centrumvoorzieningen kunnen dus maximaal zorgen voor een verkeersgeneratie die gelijk staat aan $82/6 = \text{ca. } 14$ woningen.

Zoals hiervoor aangegeven, ligt dit equivalent ver onder de ondergrens van 1.500 woningen waarbij een initiatief is aan te merken als 'in betekenende mate' van invloed zijnde op de luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 15 nieuwe woningen en een centrumvoorziening, die in het meest ongunstige geval een ritproductie genereert die equivalent is aan 14 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Econsultancy is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

In het plangebied, of in de nabijheid ervan, liggen geen gebieden die deel uitmaken van de het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De ontwikkeling betreft een ontwikkeling in het dorpscentrum van Bladel. Van deze ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van deze ruimtelijke onderbouwing reeds geconstateerd, dat deze zich qua omvang ver onder de ondergrens bevindt van een project dat als 'in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het project zowel door situering ten opzichte van beschermde natuurgebieden als door de omvang geen significante invloed heeft op beschermde natuurgebieden door stikstofdepositie.

Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

5.7.2 Beschermde soorten

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing te slopen. Op de onderzoekslocatie zal een nieuw pand gerealiseerd worden bestaand uit 15 appartementen, een parkeerkelder en een commerciële/multifunctionele ruimte. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstoring	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	verwijdering van nestgelegenheden buiten het broedseizoen laten plaatsvinden om verstoring op voorhand te voorkomen of voor aanvang van de werkzaamheden controleren op de afwezigheid van broedgevallen binnen de onderzoekslocatie bij aanwezigheid van broedgevallen dienen werkzaamheden alsnog uitgesteld te worden buiten broedseizoen van desbetreffende soort
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van onderzoek	heeft betrekking op de mogelijke aanwezigheid van nestgelegenheden van huismus onder het dak van het woon/winkelpand.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van onderzoek	betreft mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in aanwezige bebouwing
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor algemene zorgplicht ten aanzien van soorten als egel
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Conclusie quickscan flora en fauna

Op basis van onderhavige quickscan dient voor uitvoering van de sloop van de bebouwing middels aanvullend onderzoek duidelijkheid te zijn verkregen omtrent de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen alsmede nestplaatsen van de huismus in de te slopen bebouwing. Dit aanvullend onderzoek is in gang gezet. De resultaten zullen eind september 2016 bekend zijn.

Overtredingen ten aanzien van overige broedvogels kunnen op voorhand voorkomen worden door potentiële nestgelegenheden te verwijderen buiten het broedseizoen of er dient vooraf gecontroleerd te worden op afwezigheid van broedgevallen. Daarnaast dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en huismussen

Door Ecolybrum is in de periode van 20 mei tot 3 oktober 2016 een aanvullend onderzoek verricht naar vleermuizen en huismussen. De rapportage over dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Vleermuizen

Er zijn ter plekke van de twee te slopen panden in het projectgebied geen in- of uitvliegende vleermuizen aangetroffen.

In de directe nabijheid wordt wel door gewone dwergvleermuizen gejaagd, maar deze hebben geen enkele binding met de te slopen bebouwing.

De panden maken eveneens geen deel uit van een primaire vliegverbinding van foerageergebieden naar verblijfplaatsen en vice versa.

In de bebouwing die direct grenzen aan de te slopen panden zijn eveneens geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen (indirecte effecten door de sloop zijn daarmee eveneens uitgesloten).

Huismussen

Er zijn geen broedende huismussen of oude nesten ervan aangetroffen in de panden. Ook in de aangrenzende panden zijn geen broedende huismussen aangetroffen.

Eindconclusie

- Er is geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten, omdat deze niet zijn aangetroffen;
- Effecten op beschermde soorten treden niet op;
- Om effecten op broedende vogels in de omgeving te minimaliseren wordt geadviseerd het sloopwerk van de panden zoveel als mogelijk buiten de broedperiode uit te voeren, om zodoende overmatige geluidsverstoring te beperken op broedende vogels;
- Voorts kunnen de werkzaamheden uitgevoerd worden zoals gepland.

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de ontwikkeling van woningbouw of centrumvoorzieningen op de locatie.

5.9 Kabels en leidingen

Tussen de bestaande bebouwing aan de Markt en de bebouwing aan de Van Dissellaan loopt een pad, waaronder diverse leidingen van nutsbedrijven gesitueerd zijn. Het betreft aansluitingen van de bestaande bebouwing van de Posthof. In goed overleg met nutspartijen en gemeente is een omleidingstracé in gang gezet voor de kabels/leidingen die door het plangebied lopen.

Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Wabo, doorlopen. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning is, samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, met ingang van 21 september 2017 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Op 10 november 2017 is omgevingsvergunning verleend.