Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning met planafwijkingsprocedure voor het realiseren van een appartementencomplex bestaande uit 18 appartementen op de percelen van Bleijenhoek 17A en 17B te Bladel



Bladel, 19 september 2016

Herzien: 30 maart 2017 (Gewijzigd n.a.v. de nota van zienswijze d.d. 28 maart 2017)

Inhoudsopgave:

1.	**Inleiding**	**3**
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.	**Bestaande situatie**	**4**
3.	**Planbeschrijving**	**4**
3.1	Ruimtelijk	4
3.2	Functioneel	6
4.	**Beleidskaders**	**6**
4.1	Nationaal en provinciaal beleid	6
4.2	Gemeentelijk beleid	9
5.	**Milieuhygiënische en planologische verantwoording**	**12**
5.1	Ruimtelijk en functioneel	12
5.2	Water	12
5.3	Bodem	14
5.4	Geluid	15
5.5	Verkeer en parkeren	16
5.6	Luchtkwaliteit	17
5.7	Hinderlijke bedrijvigheid	17
5.8	Externe veiligheid	18
5.9	Kabels & leidingen	18
5.10	Flora en Fauna	18
5.11	Stikstofdepositie	20
5.12	Archeologie en cultuurhistorie	20
6.	**Bestemming**	**21**
7.	**Haalbaarheid**	**22**
7.1	Financieel	22
7.2	Maatschappelijk	22
8.	**Procedure**	**25**
9.	**Conclusie**	**25**

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, 25 mei 2016.
- Archeologische bureauonderzoek, Econsultancy, 27 juni 2016.
- Evaluatierapport archeologisch proefsleuvenonderzoek, Econsultancy, 19 augustus 2016.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Econsultancy, 26 mei 2016.
- Quickscan Flora en Fauna, Econsultancy, 26 mei 2016.
- Bouwakoestisch onderzoek, Econsultancy, 3 augustus 2016.
- Nota van zienswijze d.d. 28 maart 2017 met kenmerk 17it.00620.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

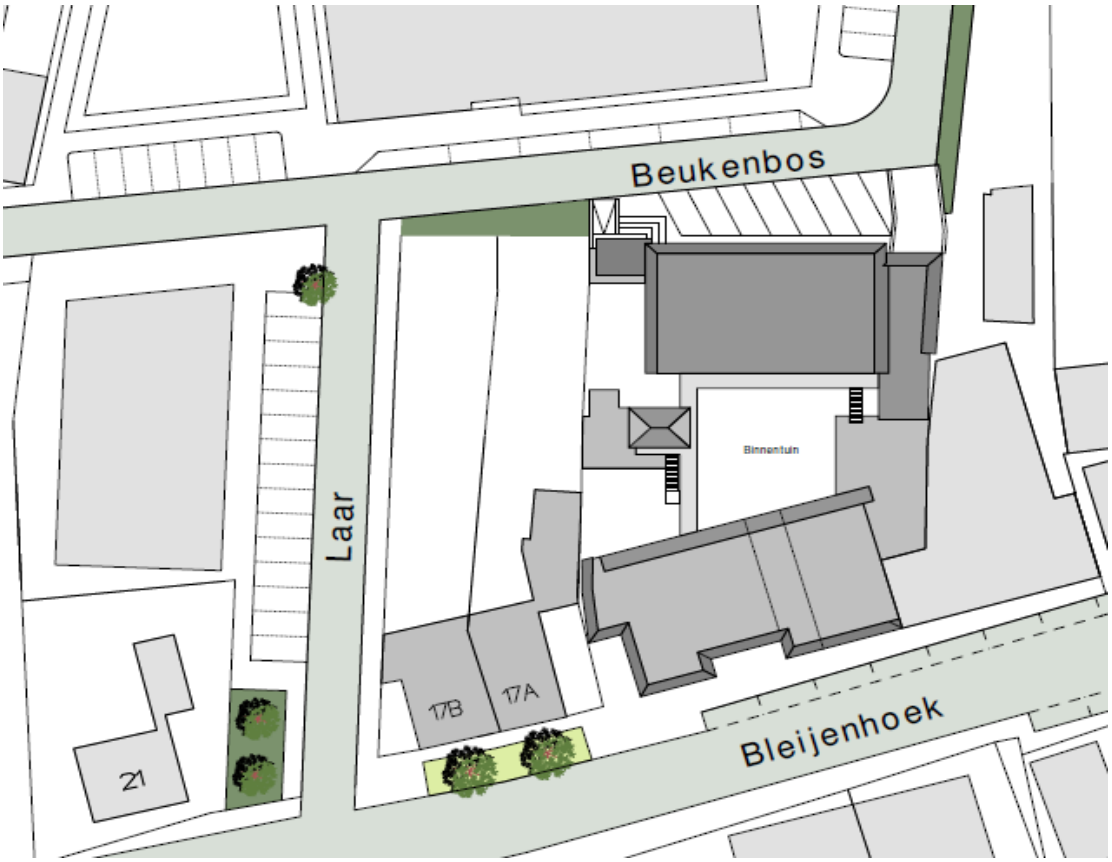
Aan de Bleijenhoek 17A en 17B te Bladel zijn momenteel twee twee-onder-een-kapwoningen gesitueerd. Beide woningen dateren uit de jaren ’50-’60 en hebben een diepe achtertuin in de richting van de nieuwbouwwijk Mastbos, welke woonwijk gerealiseerd is na het in 2008 onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Mastbos. SchipVast heeft in 2015 op het naastgelegen terrein een appartementencomplex opgeleverd, bestaande uit een twintigtal nieuwbouwwoningen die een aanvulling vormen op de aldaar bestaande zeven appartementen aan de Bleijenhoek 15A t/m 15G (deze zeven appartementen zijn gelegen boven de in 2015 herontwikkelde winkelruimte). Gelet op de toenemende vraag naar kwalitatief goede, doch betaalbare huurwoningen, is SchipVast nu voornemens om dit appartementencomplex, bestaande uit 27 woningen, uit te breiden in de richting van het Laar. De woning aan de Bleijenhoek 17B was reeds eerder eigendom van SchipVast, maar om tot een meer integrale planontwikkeling te komen heeft SchipVast begin 2015 tevens de naastgelegen woning aan de Bleijenhoek 17A verworven. SchipVast heeft het voornemen om te komen tot de sloop van de woningen aan de Bleijenhoek 17A en 17B, gevolgd door een ontwikkeling van deze percelen. Het gebied zal worden bestemd voor de bouw van een complex van 18 woonappartementen. Onder het gebouw is een parkeerkelder voorzien. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Voorgevels Bleijenhoek 17A en 17B (bestaande situatie)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende initiatief voorziet erin om de bebouwing op de percelen Bleijenhoek 17A en 17B af te breken en op deze locatie een appartementencomplex te realiseren bestaande uit een achttiental woningen en een ondergrondse parkeergarage. De nieuwbouw is ingesloten tussen de Bleijenhoek, het Laar en het Beukenbos en is verbonden met het bestaande appartementencomplex van SchipVast dat plaatselijk bekend is als de adressen Beukenbos 19A t/m 19E, 21A t/m 21E, 23A t/m 23D, 5531 MP Bladel en Bleijenhoek 13B t/m 13G, 15A t/m 15G, 5531 BK Bladel.



Situering bestaande woningen aan de Bleijenhoek 17A en 17B en het naastgelegen appartementencomplex

2. Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de Bleijenhoek, ten oosten van het in 2009 gerealiseerde appartementencomplex aan het Laar (8 wooneenheden) en het vrijstaande woonhuis aan de Bleijenhoek 21, ten westen van het bestaande en in 2015 opgeleverde appartementencomplex van SchipVast (27 wooneenheden) en ten zuiden van het in 2010 gerealiseerde woningencomplex aan het Beukenbos (18 appartementen). Het plangebied is verder op loopafstand van het centrum van Bladel gelegen.

3. 1 Ruimtelijk

Ten oosten van het plangebied is, zoals gezegd, reeds een appartementencomplex door SchipVast gerealiseerd. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke bouwmassa's te vinden, waarbij het veelal nieuwbouw betreft. Op de percelen binnen het plangebied zijn momenteel twee gedateerde woningen gesitueerd, welke niet goed meer passen in de omgeving. Na sanering van de bestaande gedateerde woningen (bouwjaar 1956) en opstallen die gelegen zijn in het plangebied lenen de percelen aan de Bleijenhoek 17A en 17B zich derhalve goed voor een verdere versterking van de stedenbouwkundige structuur alsmede van de beeldkwaliteit door een verdere verdichting.

Hoewel de bouwmassa van een appartementencomplex qua profiel afwijkt van de traditionele bebouwing aan de Bleijenhoek (twee lagen met zadeldak), sluit een dergelijk initiatief goed aan bij de in de afgelopen jaren gerealiseerde ontwikkelingen aan zowel de straat als in de achterliggende woonwijk Beukenbos. Het initiatief om op deze locatie een appartementencomplex te realiseren speelt tevens op een goede manier in op de dorpsstructuur van Bladel. Door de bouwmassa aan de kruising Bleijenhoek-Laar te vergroten, ontstaat er immers een groter hoekvolume op deze locatie. Dit hoekvolume heeft bovendien haar hoofdoriëntatie op de Bleijenhoek liggen. Door het hoekvolume te vergroten met een hoofdoriëntatie op de Bleijenhoek wordt de Bleijenhoek (nogmaals) benadrukt als belangrijkste straat en wordt de straat

Laar veel beter gemarkeerd als zijstraat dan dat momenteel het geval is. Zowel ruimtelijk gezien als op het gebied van verkeersveiligheid een enorme vooruitgang van de kwaliteit op de planlocatie. Daarnaast wordt er een brede groenstrook voorzien in het plan, hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Zo ontstaat er een duidelijke scheiding tussen het publieke en private domein en zijn de loggia's van de woningen op de begane grond niet eenvoudig bereikbaar vanaf het trottoir, hetgeen het woon- en leefklimaat van de betreffende woningen ten goede komt. Bovendien wordt de kruising Bleijenhoek-Laar overzichtelijk gehouden door het aanbrengen van een groenstrook tussen de openbare weg en het nieuwe gebouw.

Gelet op het voornoemde, alsmede gelet op de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen en de gunstige ligging nabij het centrum van Bladel, vormt het plan een passende afronding van het gebied Beukenbos.



Impressie aanzicht vanaf Bleijenhoek met het hoekaccent aan de kruising Bleijenhoek-Laar



Impressie aanzicht vanaf Laar

3.2 Functioneel

De vraag naar huurwoningen is sterk toegenomen door tal van economische en demografische ontwikkelingen van de laatste jaren. Zo zijn financieringsnormen aangescherpt, waardoor het kopen van woningen voor vele mensen lastiger is geworden, zien we een toename van de instroom van buitenlandse woningzoekenden, een toenemende mate van het verschijnsel gezinsverdunning en een groei van het aantal echtscheidingen en alleenstaanden. Het onderhavige plan voorziet in een toevoeging van 18 kleinere/middelgrote huurappartementen. De te realiseren woningen kunnen als levensloopbestendig worden gekwalificeerd. De woningen zijn zodanig ontworpen dat deze allen voldoen aan de eisen van Woonkeur. Drie van de 18 appartementen voldoen zelfs aan Woonkeur plus. De woningen beschikken over twee slaapkamers en zijn uitermate geschikt voor de huisvesting van zowel jonge als oudere één-en tweepersoonshuishoudens. Qua bestemming sluit dit aan bij de reeds in het vigerend bestemmingsplan aan deze locatie gegeven bestemming Woondoeleinden, doch de voorgenomen planafwijkingsprocedure is noodzakelijk vanwege het feit dat het voorgenomen plan op het punt van de bouwregels (o.a. bouwvlakbegrenzing en bouwaanduiding) en voor wat betreft het aantal te realiseren wooneenheden niet volledig past binnen het vigerende bestemmingsplan. Ook ziet de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan slechts op een deel van het plangebied.



Uittreksel verbeelding vigerend bestemmingsplan

4. Beleidskaders

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste beleidskaders beschreven en wordt aangegeven hoe het voorliggend initiatief zich daartoe verhoudt.

4.1 Nationaal en provinciaal beleid

In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. In de

realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. 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.

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 die voortborduurt op de SVIR. Voor het onderhavige plan is de provinciale *Verordening Ruimte 2014* onder meer van belang, welke verordening in juli 2015 is vastgesteld. De regels van de Verordening Ruimte 2014 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. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw beperken zich dus in beginsel tot bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. 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 herstructurering- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

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 2016-2026. In de volgende paragraaf inzake gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Principes die voortvloeien uit de verstedelijkingsnota zijn inmiddels verankerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en nog meer bepaald in de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In artikel 3.1.6 van het Bro is *de ladder voor duurzame verstedelijking* opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een plan 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.

Deze voorwaarden kunnen gezien worden als de treden van de ladder en dienen in zijn geheel doorlopen te worden. Hierna worden deze treden doorlopen.

Trede 1 eist dat allereerst beschreven dient te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en/of overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Als er geen behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het niet zinvol daar schaarse ruimte aan op te offeren.

In februari 2015 is het rapport *"De woonconsument in een veranderende woningmarkt in Zuidoost-Brabant"* verschenen. Dit rapport is geschreven in het kader van het SRE Woonbehoeftenonderzoek en gaat in op de regionale behoefte. De algemene conclusies voor de totale regio Zuidoost-Brabant zijn onder andere dat de beperkte financiële mogelijkheden, maar ook de veranderende opbouw van de bevolking, nog steeds een beperkter aantal verhuisbewegingen laten zien dan voor 2008. Het stuwmeer aan starters is niet verder gegroeid, maar het tekort aan woningen loopt nog wel iets op. Het tekort in het huursegment valt daarbij op. In aantallen zijn en blijven de starters de grootste groep vragers naar woonruimte, ongeveer 28.000 woningen. De doorstromers vragen per saldo ongeveer 10.000 woningen. Daarnaast vragen migranten per saldo ongeveer 2.500 woningen. Als deze vraag afgezet wordt tegen het aanbod, dan worden ongeveer 40.500 woningen meer gevraagd dan er vanuit de huidige voorraad worden aangeboden. In alle subregio's is het verschil tussen vraag en aanbod in de huursector groter is dan in de koopsector.

Het rapport 'Woonbehoefte in Bladel' geeft de uitkomsten van dit regionaal onderzoek op gemeenteniveau. Het onderzoek geeft aan dat er een theoretisch te kort is van 300 goedkope/middeldure huurwoningen, wat neerkomt op een tekort van 33%. Tel je de behoefte aan huurwoningen in de hoge huurklasse hierbij op (18%), dan kom je op een totale behoefte aan huurwoningen van 51% in de gemeente Bladel. Per 1 januari 2015 zijn er 8.346 "verblijfsobjecten met een woonfunctie" in de gemeente, waarvan zo'n 6.850 (82%) koop- en slechts 1.500 (18%) huurwoningen zijn. Door de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens, door de vergrijzing, de extramuralisering, de krediet- en economische crisis is het noodzakelijk om de bestaande voorraad te transformeren. De bestaande voorraad sluit niet meer aan op de telkens veranderende wensen van de woonconsument. Uit woonbehoefteonderzoeken blijkt telkens weer dat (meer) dan voldoende (dure) eengezinswoningen met drie of meer slaapkamers aanwezig zijn. Deze woningen staan lang in de verkoop. In principe moeten er dus van deze categorie woningen zo weinig mogelijk bijgebouwd worden en de mogelijkheden voor transformatie moeten worden verruimd. Gelet op het voornoemde kan geconcludeerd worden dat er een (regionale) behoefte is aan de bouw van betaalbare huurwoningen, zoals de appartementen in het onderhavige plan.

Trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Door de provincie Noord-Brabant is het bestaand stedelijk gebied echter afgebakend middels de bepalingen in de Verordening Ruimte. Het bestaand

stedelijk gebied is hierbij primair begrensd op grond van de feitelijk bestaande situatie en de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Hierdoor zijn soms ook gronden aangeduid als bestaand stedelijk gebied terwijl die (nu) nog onbebouwd zijn. Daarnaast behoren in beginsel ook de gronden waarop een rechtstreekse mogelijkheid ligt om een stedelijke ontwikkeling te realiseren (dus zonder wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan) tot bestaand stedelijk gebied. De onderhavige planlocatie is gelegen in een woonwijk nabij het centrum van Bladel aan een van de belangrijkste verkeersaders van het dorp. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er sprake is van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Bovendien wordt de ruimtevraag volledig opgevangen in bestaand stedelijk gebied door transformatie van de bestaande bebouwing aan de Bleijenhoek 17A en 17B. Dit betekent dat wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3 schrijft voor dat indien uit de beschrijving van trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dat dan dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de onderhavige ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied is een nadere onderbouwing in het kader van trede 3 derhalve niet noodzakelijk.

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

4.2 Gemeentelijk beleid

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. Nu het onderhavige plan voorziet in de bouw van 18 huurwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied, is het initiatief 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.

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.’ Door de onderhavige planlocatie te ontwikkelen wordt de Bleijenhoek ruimtelijk benadrukt als belangrijkste straat en de straat Laar wordt beter gemarkeerd als zijstraat, hetgeen dus aansluit bij de verdere versterking van de structuur van Bladel.

Op 23 februari 2016 heeft het college van B&W ingestemd met de uitgangspunten van de Concept-Woonvisie Gemeente Bladel 2016. Op 7 juli 2016 is de nieuwe Woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin komen diverse ambities met betrekking tot het woonbeleid naar voren. Zo wil men de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Nieuwbouw is aanvullend, inbreiden gaat voor uitbreiden en duurzaamheid wordt gestimuleerd. De gemeente moet zorgdragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en zeker voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet/onvoldoende voor kunnen zorgdragen. De primaire doelgroepen zijn vooral aangewezen op huurwoningen. Geconstateerd wordt dat de wachttijd voor huurwoningen onverminderd hoog blijft. In het Regionaal Woningbouwprogramma is opgenomen dat de landelijke gemeenten 40% van hun woningbouwprogramma dienen te realiseren in de sociale sector. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning.

De gemeente wil voorts dat nieuwbouwwoningen worden voorzien van het Woonkeur-certificaat (Basispakket) en de woningen worden bestemd voor 1- of 2 persoonshuishoudens met een maximale vloeroppervlakte tussen 85 tot 90 m2, met als uitgangspunt drie kamers. Uit de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognoses komt naar voren dat voor de periode 2014-2029 in de gemeente Bladel een forse opgave ligt voor 565 (geschikte) woningen, welke geschikt zijn voor ouderen en mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking. 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 B&W een Indicatief Woningbouwprogramma 2016-2026 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2014, geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 720 te realiseren woningen in de periode 2015-2025 (vanaf peildatum 1 januari 2015).

Kwantitatief omvat dit aantal van 565 (geschikte) woningen, welke geschikt zijn voor ouderen en mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking, een enorm deel van het hele toekomstige woningbouwprogramma. Om daarom aan de opgave voor geschikte woningen te kunnen voldoen wordt het Basispakket Woonkeur in alle kernen van de gemeente Bladel opgelegd, wat betekent dat in principe alleen wordt meegewerkt aan nieuwe initiatieven mits 100% van de toe te voegen woningen wordt voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur.

Om de realisatie van (extra) huurwoningen te stimuleren, de kernvoorraad huurwoningen in stand te houden en de focus te richten op vermindering van de urgentie/wachtlijst wordt bij transformatie- en nieuwbouwplannen als kader meegegeven dat 51% van de plannen uit goedkope- en middeldure huurwoningen dient te bestaan. Bij transformatie- en nieuwbouwplannen voor huurwoningen door particuliere investeerders/verhuurders wordt een claim opgelegd dat 10% van de woningen wordt gereserveerd voor de vergunninghouders.

Verder is de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen een van de primaire taken van de gemeente. Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep (1-persoonshuishouden € 21.950,00, meerpersoonshuishouden € 29.800,00) en € 34.911,00 hebben echter nauwelijks toegang tot de woningmarkt. Ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning of beschikbare huurwoningen in de vrije sector. Ook voor de groep huishoudens met een inkomen van € 34.911,00 tot € 43.786,00, de middeninkomens, is het moeilijk om aan woonruimte te komen. De secundaire doelgroep en middeninkomens vallen tussen de wal en het schip. Daarom zet de gemeente zich in voor het realiseren van woonruimte, vooral huurwoningen, voor deze doelgroep.

Het onderhavige plan voorziet in een toevoeging van 18 kleinere/middelgrote huurappartementen. De te realiseren woningen kunnen als levensloopbestendig worden gekwalificeerd. De woningen zijn zodanig ontworpen dat deze allen voldoen aan de eisen van Woonkeur. Drie van de 18 appartementen voldoen zelfs aan Woonkeur plus. De woningen beschikken over twee slaapkamers en zijn uitermate geschikt voor de huisvesting van zowel jonge als oudere één-en tweepersoonshuishoudens. Een segment waarvoor woningcorporaties een té klein aanbod hebben. De appartementen zijn bereikbaar via een lift. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt vormt toevoeging van deze woningen een welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De locatie van de woningen ten opzichte van de voorzieningen zijn als gunstig te bestempelen. De basisvoorzieningen zijn allemaal binnen handbereik, waardoor de woningen ook uitermate geschikt zijn voor de huisvesting van senioren. Uit het recent uitgevoerde behoefteonderzoek is gebleken dat de doelgroep 55 plussers graag wil wonen op een locatie waar voorzieningen voorhanden zijn. De toe te voegen woningen passen kwalitatief binnen de uitgangspunten van het woningbouwprogramma en de nieuwe Woonvisie. In kwantitatieve zin zal rekening worden gehouden met een toevoeging van 16 woningen (twee bestaande woningen worden gesloopt).

Resumerend kan geconcludeerd worden dat de nieuwe woningen in positieve zin bijdragen aan de bestaande woningvoorraad binnen de kern Bladel en prima passen bij de gemeentelijke structuurvisie, het dorpenplan en de nieuwe Woonvisie van de gemeente Bladel.

4.2.1 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, terwijl de systeembelasting 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 functioneert het systeem anders dan verwacht of theoretisch berekend. 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 selectiecriterium. 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.

5. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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 Ruimtelijk en functioneel

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 18 appartementen met een oppervlakte van gemiddeld ca. 92 m2 per woning (twaalf appartementen van ca. 86-88 m2, zes appartementen van ca. 100-106 m2) en een ondergrondse parkeergarage die voldoende parkeerplaatsen biedt voor de bewoners van het complex. Het hoekvolume van het gebouw is in drie lagen opgetrokken. De gevel van het hoekvolume heeft meer maat naar de Bleijenhoek, dan naar de straat Laar. Hierdoor komt de hoofdoriëntatie van het hoekvolume op de Bleijenhoek te liggen. Dit speelt op een goede manier in op de dorpsstructuur van Bladel: de Bleijenhoek wordt ruimtelijk benadrukt als belangrijkste straat en de straat Laar wordt beter gemarkeerd als zijstraat. De toepassing van een hoekaccent past hierbij. Het is zodanig vormgegeven dat sprake is van een rustige en logische massaopbouw. Hoewel de bouwmassa van een appartementencomplex qua profiel afwijkt van de traditionele bebouwing aan de Bleijenhoek (twee lagen met zadeldak), sluit een dergelijk initiatief bestaande uit drie bouwlagen goed aan bij de in de afgelopen jaren gerealiseerde ontwikkelingen aan zowel de straat als in de achterliggende woonwijk Beukenbos, waar ook appartementgebouwen te vinden zijn die opgetrokken zijn in drie bouwlagen. Qua bestemming sluit de ontwikkeling aan bij de reeds in het vigerend bestemmingsplan aan deze locatie gegeven bestemming Woondoeleinden. Ook voorziet het plan in de behoefte aan huurwoningen binnen de gemeente Bladel, een en ander zoals voortvloeit uit de uitgangspunten en wensen die vermeld staan in de nieuwe gemeentelijke Woonvisie.

5.2 Water

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 de 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 het beleidshoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven.

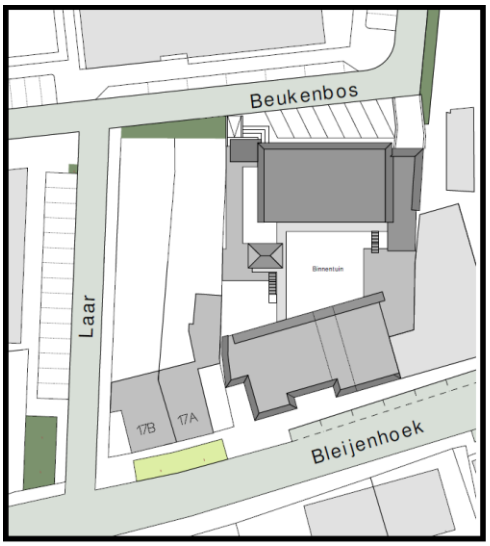
Locatiestudie
Het onderzoeksgebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie G, nrs. 698, 699, 700 en 2374. Deze percelen zijn gelegen op een aaneengesloten gebied op de hoek van de straten Bleijenhoek, Laar en Beukenbos te Bladel.

Conform de Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel zijn er geen bijzondere waterhuishoudkundige functies van toepassing.

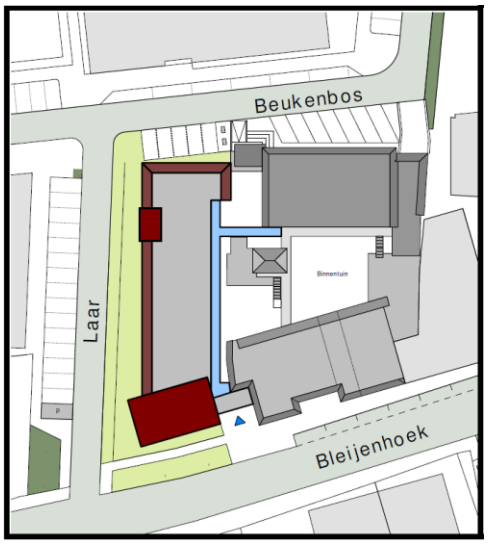
In de bestaande situatie is het plangebied conserverend bestemd voor de bestaande woningen. Het betreft twee halfvrijstaande woningen met achtertuin. Aan de noordzijde van het besluitgebied ligt een klein stuk openbaar groen.

Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied toe met ca. 320 m2

	Huidige situatie (m^2)	Toekomstige situatie (m^2)
Bebouwing	325	645
Verharding	160	160
Tuin	485	190
Openbaar groen	45	20
Totaal verhard oppervlak	485	805



Bestaande situatie



Toekomstige situatie

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 hydrologische 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.

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 rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. In de omliggende straten (Beukenbos, Laar, Bleijenhoek) is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het afstromende hemelwater wordt afgevoerd naar het bestaande hwa-riool in de Bleijenhoek. Afvalwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool (gescheiden riolering) in de Bleijenhoek.

Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden. Ter voorkoming van grondwateroverlast streeft de gemeente naar een ontwatering van 0,7 m-mv.

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.

Het project waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld betreft de tweede fase van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de eerste fase is reeds een bemalingsadvies opgesteld door Ingenieursbureau Lankelma (Rapport bemalingsadvies uitbreiding appartementengebouw aan het Beukenbos te Bladel, 11 juli 2013). Afgaande op de bevindingen voor de eerste fase is op voorhand reeds aan te geven dat de hoeveelheid grondwater, die uit de bouwput moet worden onttrokken naar alle waarschijnlijkheid zo gering is dat deze niet vergunningplichtig is. In de rapportage voor de eerste fase, waar een grotere parkeerkelder is aangelegd dan in onderhavig plan, is berekend dat de mogelijke maaiveldverzakking vanwege grondwateronttrekking tussen de 0 en 4 mm zal bedragen, wat bij de gehanteerde funderingen op staal het risico op schade gering maakt.

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 met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

5.3 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Econsultancy heeft in mei 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. Dit rapport 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 "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Het veldwerk is vervolgens op 4 mei 2016 uitgevoerd onder kwaliteitsverantwoordelijkheid van de heer J.H.L. Vermorken. Deze medewerker van Econsultancy staat geregistreerd als ervaren veldwerker voor het protocol 2001 van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek". In het totaal zijn er met behulp van een edelmanboor 8 boringen geplaatst; 5 boringen tot 0,5 m -mv, 1 boring tot 1,0 m -mv, 2 boringen tot 2,0 m -mv en 1 boring tot 3,6 m -mv. Deze diepe boring is afgewerkt als peilbuis, teneinde de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater te kunnen bepalen. Van het opgeboorde materiaal is een boorbeschrijving conform de NEN 5104 gemaakt en zijn er grondmonsters genomen over trajecten van ten hoogste 0,5 m, waarbij bodemlagen met verontreinigingskenmerken of een afwijkende textuur separaat bemonsterd zijn. Alle grond- en grondwatermonsters zijn door Econsultancy aangeboden aan een laboratorium dat is erkend door de Raad voor Accreditatie en AS3000-geaccrediteerd is voor milieuhygiënisch bodemonderzoek.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand en is bovendien plaatselijk, tot maximaal 1,6 m -mv, zwak humeus. De bovengrond is verder plaatselijk zwak grindig en de ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. De grond is plaatselijk, tot maximaal 1,3 m -mv, zwak baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. 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. In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. Deze

metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater in De Kempen. Gelet op het regionale karakter van de (lichte) metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Op grond van de voornoemde onderzoeksresultaten kan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geconcludeerd worden dat er géén belemmeringen voor de bestemmingswijziging van en de nieuwbouw op de onderzoekslocatie bestaan.

5.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (waaronder woonruimtes) binnen een geluidzone van een weg. 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).

Het plangebied bevindt zich binnen het akoestische aandachtsgebied van de Bleijenhoek, Europalaan, Winterkoninkje, Mastbos en Laar. Deze wegen zijn in binnenstedelijk gebied gelegen en hebben maximaal twee rijstroken. De geluidszones bedragen 200 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting is in de onderhavige situatie 48 dB.

Door Econsultancy is akoestisch onderzoek voor de te bouwen woningen in het plangebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Bleijenhoek de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden met 8 dB. Ten gevolge van de overige wegen wordt geen overschrijding geconstateerd.

Nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen voor de appartementen die gesitueerd zijn aan de Bleijenhoek is derhalve noodzakelijk. Econsultancy heeft daarom een maatregelenstudie uitgevoerd. Maatregelen, zoals het huidige wegdek van de Bleijenhoek (asfalt) vervangen door een stiller type (bijvoorbeeld SMA nlg8+) of het plaatsen van een geluidsscherm zijn niet doelmatig en/of uit stedenbouwkundige en financiële overwegingen niet gewenst. Gezien de hoge geluidsbelastingen (61 dB exclusief aftrek) kan echter niet worden volstaan met de standaard te realiseren karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen.

Gelet op het voorgaande dient voor een goed woon- en leefklimaat 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 Bleijenhoek de wettelijke hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden is cumulatie met andere geluidbronnen echter niet aan de orde.

Econsultancy heeft een bouwakoestisch onderzoek (geluidwering gevels) uitgevoerd op 3 augustus 2016. In het rapport zijn voorzieningen opgenomen die getroffen moeten worden om de maximale binnenwaarde te garanderen. Op deze manier is een goed woon- en leefklimaat binnen de woningen gegarandeerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van een aanvrage om omgevingsvergunning voor het omschreven initiatief. Op basis van een bouwakoestisch onderzoek is het bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende bouwplan zodanig vormgegeven, dat de maximale binnenwaarde van 33 db wordt gegarandeerd. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect geluid.

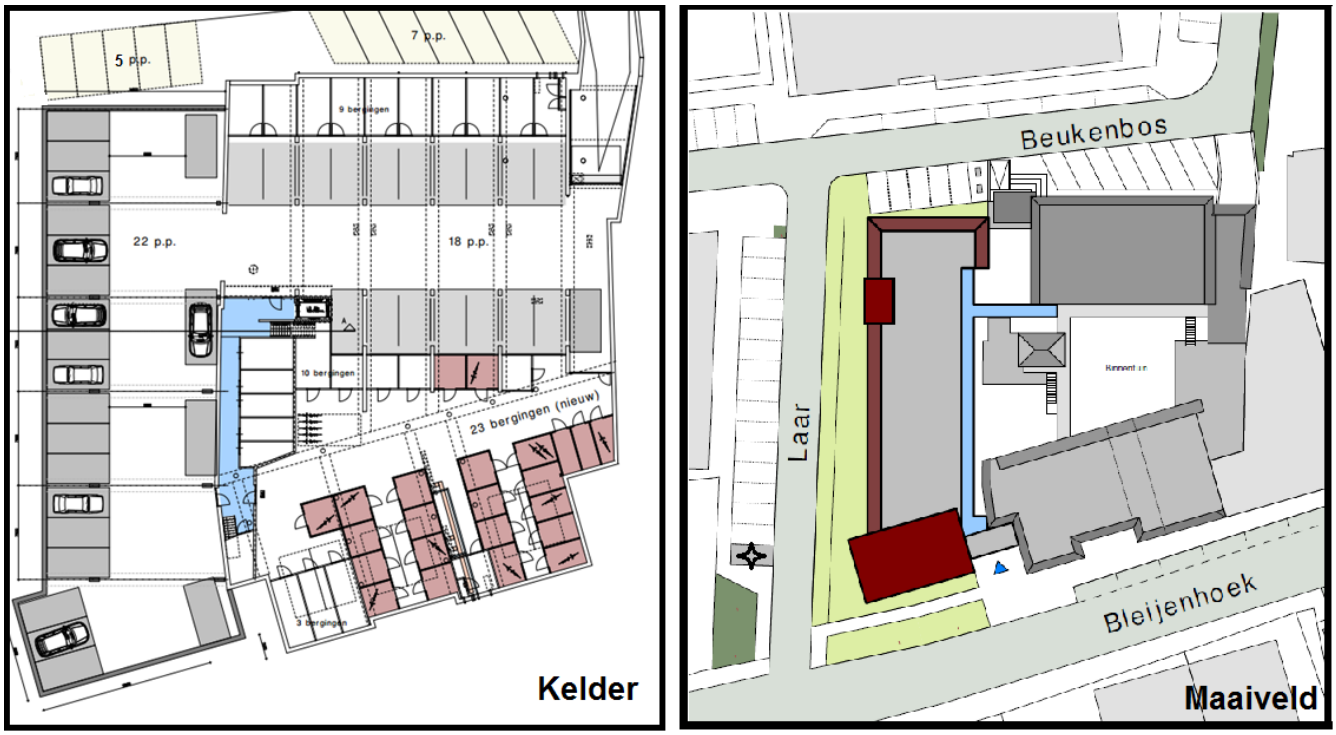
5.5 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is dat een toename van parkeerbehoefte opgenomen moet worden op eigen terrein conform de richtlijnen CROW. In het onderhavige plan wordt het appartementencomplex dat opgeleverd is in 2015 en bestaat uit 20 nieuwbouwappartementen uitgebreid met 18 appartementen. Hierbij wordt de bestaande parkeerkelder onder het in 2015 opgeleverde appartementencomplex uitgebreid in de richting van het Laar en worden er op het maaiveld tevens extra parkeerplaatsen gerealiseerd. In cijfers uitgedrukt komt dat op het volgende neer:

- ✓ Bestaande situatie: 24 parkeerplaatsen in de kelder, 7 parkeerplaatsen op het maaiveld.
- ✓ 6 parkeerplaatsen in de bestaande kelder komen te vervallen t.b.v. de bouw van bergingen.
- ✓ Dus 18 parkeerplaatsen in het bestaande gedeelte van de kelder, 22 stuks in het nieuwe gedeelte.
- ✓ Nieuwe situatie: 40 parkeerplaatsen in de kelder, 13 parkeerplaatsen op het maaiveld.
- ✓ Totaal 38 appartementen x parkeernorm 1,4 = 53 benodigde parkeerplaatsen.

De hoofdconclusie is derhalve dat de additionele parkeerbehoefte voldoet aan de normen en voor het grootste deel wordt opgevangen op eigen terrein. Naar aanleiding van de zienswijze die is binnengekomen op 23 februari 2017 wordt uit het oogpunt van de verkeersveiligheid een van de te realiseren parkeerplaatsen op het maaiveld aangelegd op gemeentegrond, namelijk aan de bestaande parkeerzone aan het Laar in plaats van op de hoek van het Beukenbos en het Laar (zie ook hoofdstuk 7).

Hieronder is een tekening van de nieuwe situatie met betrekking tot het aspect parkeren opgenomen.



✧ = aan te leggen parkeerplaats aan het Laar op gemeentegrond

De bestaande parkeerkelder die voorhanden is voor het wooncomplex Beukenbos wordt vergroot. De toekomstige bewoners van dit nieuwe complex kunnen enkel gebruik maken van de bestaande toegang tot de parkeerkelder aan het Beukenbos. Hierdoor worden verkeersonveilige situaties aan de Bleijenhoek en het Laar voorkomen. Bovendien wordt in het nieuwbouwplan een ondergrondse afvalcontainer voorzien op eigen terrein. Hierdoor wordt voorkomen dat er te grote aantallen rolcontainers in de wijk aan de staat worden gezet op de vuilophaaldagen. Dit komt eveneens de verkeersveiligheid in de wijk ten goede.

Tijdens het buurtoverleg, dat georganiseerd is door SchipVast op 4 februari 2016 (meer hierover vindt u in paragraaf 7.2), bleek echter dat de buurtbewoners en het Buurtpreventieteam hun zorgen hadden over de daadwerkelijke benutting van de parkeerplaatsen in de kelder van het appartementencomplex. Zij erkenden dat SchipVast weliswaar voldoet aan de parkeernorm, maar dat zij ook graag zien dat de beschikbare parkeerplaatsen in de nieuw te bouwen kelder ook daadwerkelijk gebruikt gaan worden door de toekomstige bewoners, zodat de parkeerdruk in het openbare domein niet toeneemt na realisatie van het onderhavige nieuwbouwplan.

SchipVast heeft een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd om de parkeerdruk in de wijk vast te stellen. Op twee representatieve dagen van de week, namelijk de donderdag en de zaterdag, is er een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd door SchipVast. Het onderzoek is gehouden op donderdag 14 april 2016 en zaterdag 16 april 2016 in de directe omgeving van het bestaande appartementencomplex van SchipVast aan het Beukenbos en in de directe omgeving van Bleijenhoek 17A-17B te Bladel. Zowel de parkeerplaatsen in het openbare domein als de parkeerplaatsen in het bestaande appartementencomplex van SchipVast zijn onderzocht op bezetting van de aanwezige parkeerplaatsen. Op de voornoemde dagen zijn representatieve onderzoekstijdstippen aangehouden, te weten: 07:30, 10:30, 13:30, 17:00, 20:00 en 23:30. Uit het onderzoek van SchipVast is gebleken dat de parkeerdruk in de avonduren het hoogst is, maar dat er in de wijk al met al gedurende de gehele dag parkeervakken vrij zijn. Wel kan geconcludeerd worden dat de parkeerdruk in het openbaar domein naar verwachting te hoog wordt op het moment dat de toekomstige huurders van de 18 appartementen in het onderhavige plan geen parkeerplaats gaan huren. SchipVast gaat haar huurcontracten voor de betreffende nieuwbouwappartementen zodanig inrichten dat de toekomstige huurders verplicht zijn om een parkeerplaats in de parkeerkelder te huren op het moment dat zij het huurcontract sluiten. Hiermee komt SchipVast tegemoet aan de zorgen van de buurtbewoners en het Buurtpreventieteam en waarborgt zij dat de beschikbare parkeerplaatsen in de parkeerkelder optimaal benut worden. Het positieve gevolg hiervan is dat de parkeerdruk in het openbaar domein niet verhoogd wordt.

Bovendien zijn de voordeuren van de woningen in het onderhavige bouwplan niet gelegen aan het openbaar domein, maar aan de binnenplaats van het appartementencomplex. Deze binnenplaats is onder meer te bereiken via de lift en het trappenhuis in de parkeerkelder. Toekomstige bewoners worden derhalve niet verleid om hun auto in het openbaar domein te parkeren, aangezien zij een kortere en droge route naar hun appartement hebben via de parkeerkelder.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect *verkeer en parkeren* ruimvoldoende gewaarborgd wordt in het onderhavige plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt tegenwoordig gevormd door de Wet luchtkwaliteit (hierna: Wlk). In het Besluit en de ‘Regeling niet in betekenende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst (minder dan 1.500 nieuwe woningen bij 1 ontsluitingsweg, minder dan 3.000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen). Het project betreft de realisering van 18 woningen. Daardoor draagt het ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’. Het project valt voorts niet onder een van de categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 3 van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is gelet op het voorgaande derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Op meer dan 150 meter afstand zijn de bedrijventerreinen Leemskuilen en Mastbos gerealiseerd. Daarbij is door middel van een passende milieuzonering rekening gehouden met de tussen gelegen woningen. In het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 zijn namelijk alleen bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2

van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gezien de aard en omvang van de op deze bedrijfsterreinen gevestigde bedrijven en de afstand tot aan het project is ruimschoots een voldoende woon- en leefklimaat verzekerd. Verder zijn in de omgeving geen bedrijven gevestigd met een relevante milieuhinder.

5.8 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 (o.a. 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 (o.a. LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Op ca. 600 meter van de planlocatie is een LPG-tankstation gevestigd, te weten aan de Bleijenhoek 79. Vanaf 1 januari 2016 zijn de regels voor het afleveren van LPG aan het wegverkeer opgenomen in paragraaf 5.3.1 van het Activiteitenbesluit en paragraaf 5.7.1 van de Activiteitenregeling. De externe afstandseisen uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) blijven van toepassing. De LPG-doorzet van het LPG-tankstation aan de Bleijenhoek 79 is op basis van de beschikbare informatie beperkt tot maximaal 999 m3 per jaar, waardoor op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) een PR 10-6 contour geldt van 45 meter vanaf het vulpunt. Daarnaast is op basis van het Revi sprake van een PR 10-6 contour van 25 meter vanaf het LPG-reservoir en 15 meter vanaf de afleverinstallatie. Het invloedsgebied van het LPG tankstation bedraagt 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt en het reservoir. De PR 10-6 contouren van het LPG tankstation aan de Bleijenhoek reiken niet tot aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is het planvoornemen gesitueerd op meer dan 150 meter afstand van de vulpunten en het LPG reservoir. De planlocatie bevindt zich derhalve buiten het invloedsgebied.

Bovendien is de externe veiligheid bij de vaststelling van de bestemmingsplannen Mastbos en Herziening voorschriften Mastbos 2010 geen probleem gebleken. Na vaststelling van deze bestemmingsplannen zijn er geen veranderingen opgetreden die tot een nieuw onderzoek aanleiding geven.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan gelet op het bovenstaande geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, daar het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

5.10 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, waarbij het veldbezoek plaats vond op 9 mei 2016. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de 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 hierna opgenomen tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee[1]	nee	nee	[1]mits nestgelegenheden buiten het broed-seizoen verwijderd worden
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als konijn en egel
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als gewone pad en bruine kikker.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		**Gebied aanwezig**	**Ingreep verstorend**	**Nader onderzoek**	**Vergunning-plicht**	
Natuurbeschermingswet 1998		op 2,1 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		op 800 m	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen. Met betrekking tot werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen op voorhand worden voorkomen door nestgelegenheden buiten het broedseizoen te verwijderen. Verder dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. De algemene zorgplicht houdt in dat een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen nadelige gevolgen voor de flora en fauna kunnen ontstaan, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen om de nadelige gevolgen te voorkomen. Met betrekking tot beschermde gebieden worden tot slot tevens geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen plannen.

Er zijn bomen gelegen in het plangebied. Deze bomen zijn gelegen op eigen terrein. Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad van Bladel besloten om het onderdeel ‘het bewaren van houtopstanden’ in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) te wijzigen. Dat houdt in dat de meeste bomen tot een omtrek van 120 centimeter op borsthoogte zonder kapvergunning mogen worden geveld. Dit past binnen het streven van de gemeenteraad naar minder regels voor de inwoners. De nieuwe regeling geldt echter niet voor bomen op gemeentegrond en bomen die op de lijst staan van monumentaal groen en herdenkingsbomen; deze bomen blijven beschermd. In het plangebied zijn twee bomen gelegen met een omtrek van meer dan 120 centimeter (gemeten op borsthoogte), waarvoor een omgevingsvergunning Kappen vereist is. Deze vergunning is aangevraagd. Daar het hier geen bomen betreffen die op de lijst van monumentaal groen staan, het geen herdenkingsbomen zijn en er geen andere weigeringsgronden aanwezig zijn voor het kappen van de bomen in het plangebied, heeft het bevoegd gezag op 5 juli 2016

een omgevingsvergunning Kappen verleend. De bomen worden met inachtneming van de wettelijke regels verwijderd ten behoeve van de realisatie van het plan.

Kortom: Er worden vanwege het aspect flora en fauna geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is afhankelijk van de omvang van de emissie van een activiteit en de afstand tot de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het project betreft de realisering van 18 woningen en het is gelegen in de kern van Bladel, nabij het centrum en op ruimvoldoende afstand van de conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden. Het meest nabijgelegen onderdeel van een conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied bevindt zich namelijk op circa 2,1 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Het betreft het stroomgebied van de beek 'Kleine Beerze', dat deel uit maakt van het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Het plangebied maakt geen deel uit van het Brabantse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich circa 800 meter ten westen en zuiden van het plangebied. De ontwikkeling betreft een ontwikkeling nabij 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 betekende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt. Door toevoeging van 18 woningen op de planlocatie verandert er op het gebied van stikstofemissie nauwelijks tot niets in vergelijking met de huidige situatie. De emissie vanuit de bebouwing (appartementengebouw met ondergrondse parkeergarage) en de hieruit voortvloeiende verkeersgeneratie is immers niet tot nauwelijks aanwezig, daar het hier een kleinschalig project betreft. Het is aannemelijk dat significante negatieve effecten op natuurbeschermingswetgebieden zijn uitgesloten.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd 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 worden vanwege het aspect stikstofdepositie derhalve geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel gaven de Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden en Oirschot) in 2009 aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. In 2010 heeft de gemeenteraad van Bladel op basis van deze erfgoedkaart het archeologiebeleid verbreed tot een cultuurhistorische beleidsvisie. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch cultuurlandschap. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld. Centrale doelstelling van het gemeentelijke cultuurhistorisch beleid is een representatief deel van het Bladels erfgoed te behouden door implementatie in de ruimtelijke planvorming. In de erfgoedverordening en de bijbehorende kaart is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in verschillende gradaties met betrekking tot de kans op het aantreffen van archeologische waarden. Voor de categorieën gelden verschillende ondergrenzen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek naar het plangebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is geconstateerd dat het plangebied in het verleden in gebruik geweest is als akkergrond en tuin. Door ploegen/rooiwerkzaamheden en bouwactiviteiten kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden, die vanaf het maaiveld worden verwacht, mogelijk

verloren zijn gegaan. Uit de landschappelijke ligging, op een dekzandrug op een Pleistoceen rivierterras, blijkt dat het plangebied vanaf het Paleolithicum bewoonbaar is geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waar genomen vanaf het Neolithicum. Het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Vanwege de ligging aan de historische lintbebouwing van Bladel geldt in het bijzonder een hoge verwachtingswaarde voor resten van bebouwing uit de Nieuwe tijd en eventueel de Middeleeuwen.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek adviseerde Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVOP). De onderzoekresultaten zijn beoordeeld door het bevoegd gezag. Uit deze beoordeling blijkt dat het bevoegd gezag instemt met het rapport van het archeologisch bureauonderzoek. Zij adviseerde daarom om een nader archeologisch onderzoek uit te voeren naar de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied door middel van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek.

Na goedkeuring van het programma van eisen (ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek) door het bevoegd gezag heeft op 18 augustus 2016 een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Het evaluatierapport van dit proefsleuvenonderzoek is in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De bevindingen zijn als volgt samen te vatten:

- In de proefsleuf op het perceel van Bleijenhoek 17-A zijn een ondiepe greppel (5 cm diep), twee begeleidende paalkuilen, een kuil en een los paalkuiltje aangetroffen. Er is geen vondstmateriaal aangetroffen.
- In de proefsleuf op het perceel van Bleijenhoek 17-B zijn met name grondverbeteringssporen aangetroffen. Ze liggen aan de noordkant van het perceel. In het zuiden zijn twee ondiepe kuiltjes aangetroffen.

Op de historische kaart vanaf het begin van de 19e eeuw staat de greppel aangegeven als perceleringsgrens. Deze bleef in gebruik in de eerste helft van de 20e eeuw, waarna hij op de historische kaart uit 1953 is verdwenen. De paalkuilen die parallel lopen aan de greppel hebben vermoedelijk met deze perceelsscheiding te maken. Conform de waarderingsnormen van de KNA krijgen deze sporen een lage waardering. Ze hebben namelijk geen belevingswaarde, de fysieke kwaliteit is slecht, evenals de inhoudelijke kwaliteit. De overige sporen en aangetroffen kuiltjes staan op geen enkel historische kaart afgebeeld. De aangetroffen sporen zijn door Econsultancy derhalve als *niet behoudenswaardig* beschouwd. Econsultancy adviseert het bevoegd gezag daarom om het plangebied vrij te geven wat betreft archeologie.

Het selectieadvies is overgenomen door het bevoegd gezag op 18 oktober 2016. Er worden vanwege het aspect archeologie dus geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

6. Bestemming

Bestemmingsplan 'Mastbos Bladel' en bestemmingsplan Mastbos herziening voorschriften 2010 Bladel' zijn van toepassing op de planlocatie. Zoals eerder vermeld, sluit de voorgenomen ontwikkeling qua bestemming aan bij de reeds in het vigerend bestemmingsplan aan deze locatie gegeven bestemming *Woondoeleinden*, doch de voorgenomen planafwijkingsprocedure is noodzakelijk vanwege het feit dat het voorgenomen plan op het punt van de bouwregels (o.a. bouwvlakbegrenzing en bouwaanduiding niet volledig past binnen het vigerende bestemmingsplan). Ook ziet de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan slechts op een deel van het plangebied. Bovendien is er sprake van een uitbreiding van het aantal woningen ter plaatse. De omgevingsvergunning dient derhalve toestemming te verlenen om in

afwijking van het bestemmingsplan de bouw van 18 appartementen met parkeerkelder op deze locatie mogelijk te maken.

7. Haalbaarheid

7.1 Financieel

De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is. Op een ondergrondse afvalcontainer aan het Beukenbos, een parkeerplaats en een kleine vergroting van het trottoir aan het Laar na (zie paragraaf 7.2) hoeven in het openbaar domein geen voorzieningen te worden getroffen om het plan te kunnen realiseren. De gemeente Bladel en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal wordt geregeld. In dat kader wordt ook een overeenkomst betreffende eventuele planschade gesloten. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

Het plan speelt zoals gezegd in op bestaande maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de toenemende vraag naar kwalitatief goede, doch betaalbare huurwoningen.



Op donderdagavond 4 februari 2016 heeft SchipVast haar plan toegelicht aan de buurt. Naast de buurtbewoners, waren tevens de gemeente en buurtpreventie vertegenwoordigd. De buurtbewoners verwelkomen een herontwikkeling van de vervallen woningen aan de Bleijenhoek 17A en 17B en zijn positief over het uiterlijk van het nieuw te bouwen appartementencomplex, maar hebben tevens hun zorgen geuit over de parkeerproblemen in de wijk. SchipVast voldoet aan de parkeernormen en treft de nodige maatregelen om tegemoet te komen aan de wens van de buurtbewoners om de parkeerplaatsen in de nieuw te bouwen parkeerkelder optimaal te laten benutten door de toekomstige bewoners. Wij verwijzen voor de nadere onderbouwing van dit aspect naar paragraaf 5.5. Verder hebben de buurtbewoners hun zorgen geuit over de in hun ogen verkeersonveilige kruising van de Bleijenhoek met het Laar. Het bouwplan vergroot de bouwmassa aan de kruising Bleijenhoek-Laar. Hierdoor ontstaat er een groter hoekvolume op deze locatie. Dit hoekvolume heeft bovendien haar hoofdoriëntatie op de Bleijenhoek liggen. Door het hoekvolume te vergroten met een hoofdoriëntatie op de Bleijenhoek wordt de Bleijenhoek benadrukt als belangrijkste straat en wordt de straat Laar veel beter gemarkeerd als zijstraat dan dat momenteel het geval is. Zowel ruimtelijk gezien als op het gebied van verkeersveiligheid een enorme vooruitgang van de planlocatie. Bovendien is er in het plan een groenstrook aan het Laar voorzien tussen de openbare weg en het gebouw, waardoor de kruising Bleijenhoek-Laar overzichtelijk blijft. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het onderhavige bouwplan bijdraagt aan de verkeersveiligheid ter plaatse. Voor het overige is het aspect met betrekking tot de openbare kruising Bleijenhoek-Laar met name een aangelegenheid van de gemeente en verdere behandeling van dit punt wordt daarom achterwege gelaten in deze ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag van de omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Wabo. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning is, samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, van 19 januari 2017 tot en met 1 maart 2017 ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om een zienswijze in

te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is tijdig ingekomen en is door het college in de afweging over het te nemen besluit op de ingediende omgevingsvergunning betrokken.

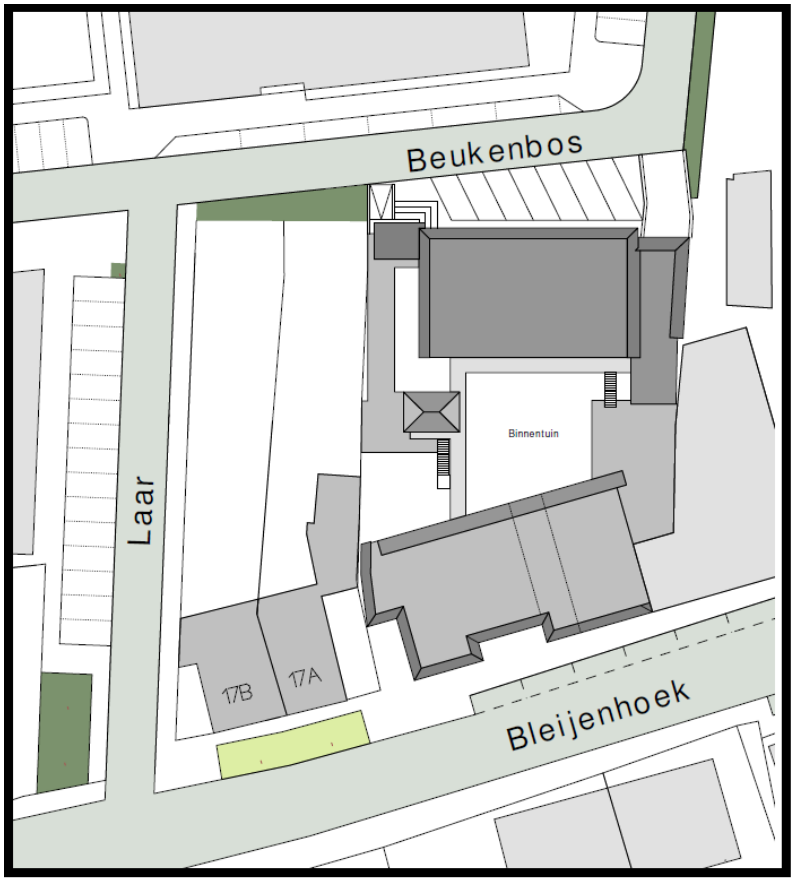
Kernpunten van de ingediende zienswijze:

1. Indiener staat positief tegenover het voorgenomen nieuwbouwplan en ziet hierin een aanwinst voor plan Mastbos.
2. Indiener vindt het jammer dat zijn eerder voorstel om van het Laar een éénrichtingsweg te maken niet door het gemeentebestuur is overgenomen.
3. Indiener pleit voor de aanleg van een extra voetpad ten oosten van de rijweg. Vanwege het feit dat het drukker gaat worden, voorziet hij verkeersgevaarlijke situaties. Nu al gebruiken langzaam verkeergebruikers het bestaande voetpad aan de westzijde niet en gebruikt men de rijweg. De haaks gesitueerde parkeerplaatsen maakt het er allemaal nog onveiliger op. De meest kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals kinderen, nemen de kortste looproute en lopen over de weg in plaats van het voetpad. Indiener pleit er om deze redenen dan ook voor om de beschikbare openbare ruimte aan te wenden voor de aanleg van een extra voetpad.
4. Tenslotte pleit indiener er voor om de geplande parkeerplaats die dichtbij de T-splitsing van het Laar en Beukenbos ligt te laten vervallen. Wanneer hier auto's geparkeerd staan, wordt het uitzicht op deze hoeksituatie ernstig belemmerd.

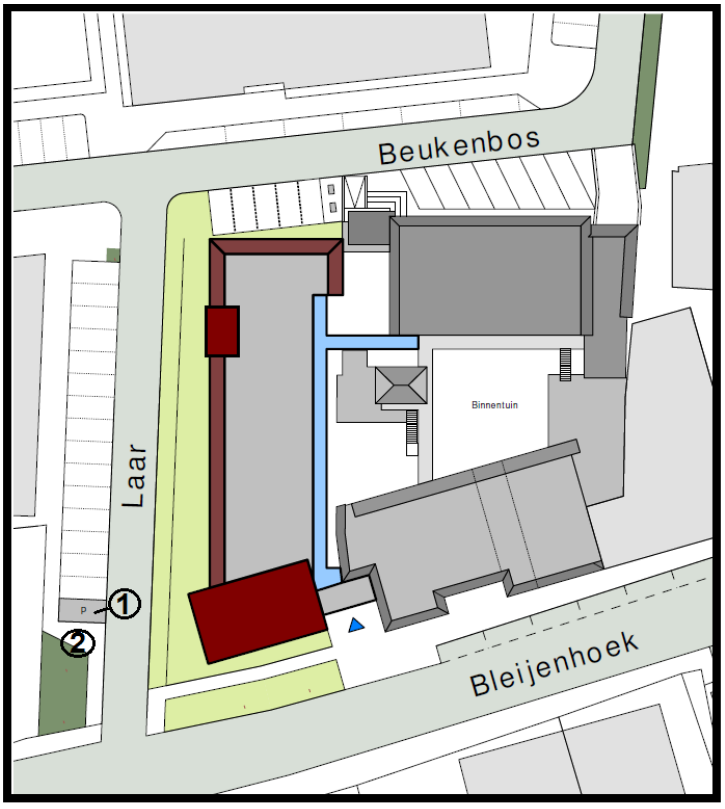
Enerzijds kan het college zich voorstellen dat met de aanleg van een extra voetpad de verkeersveiligheid mogelijk toeneemt. Anderzijds wil het college niet tot een onnodige verdere verstening van deze omgeving komen. Een groene berm binnen dit al sterk versteend gebied, acht het college uit een oogpunt van leefbaarheid een welkome aanvulling in het straatbeeld en draagt in zijn algemeenheid bij tot het woongenot van alle aanwonenden. Alleen wanneer hiermee de verkeersveiligheid ernstig in het gedrang komt zou de aanleg van een extra voetpad volgens het college te rechtvaardigen zijn. Nu ter plaatse aan één zijde een goede voetgangersvoorziening bestaat, ziet het college vooralsnog geen noodzaak om ter plaatse een extra voetpad aan te leggen. Hierbij heeft het college ook in haar overweging betrokken dat ook de aanwezigheid van een tweede voetpad, geen garantie geeft dat de door indiener genoemde kwetsbare verkeersdeelnemers hiervan ook daadwerkelijk gebruik gaan maken. Voor een veilige verkeersafwikkeling van voetgangers bestaat in deze straat reeds een adequate voorziening en waarvan redelijkerwijs op een veilige wijze gebruik kan worden gemaakt. Binnen de door het college gemaakte heroverweging komt zij tot de slotconclusie om niet aan dit onderdeel van de ingediende zienswijze tegemoet te komen, omdat een extra verstening van dit gebied leidt tot een aantasting van het woongenot voor alle omwonenden.

Met indiener is het college van opvatting dat de parkeerplaats die aanvankelijk voorzien was nabij de T-splitsing Beukenbos-Laar te dicht op deze kruising is gesitueerd en als gevolg hiervan het uitzicht wordt belemmerd. Om die reden zal deze parkeerplaats komen te vervallen en zal deze hoek van een passende lage beplanting worden voorzien. Deze groenvoorziening sluit dan ook goed aan bij de groenstrook voor de nieuw te bouwen appartementen aan het Laar. De parkeerplaats die vervalt op deze hoek wordt aan de bestaande parkeerzone van het Laar gecompenseerd om aan de parkeerbalans te kunnen voldoen. Gelijktijdig zal de bestaande groenstrook aan het Laar zodanig worden aangepast dat het voetpad beter zichtbaar en daarmee ook toegankelijker wordt. Hiermee wordt ook gedeeltelijk tegemoet gekomen aan punt 3 van de zienswijze, omdat het voor de verkeersdeelnemers optisch duidelijker wordt dat ter plaatse een veilig voetpad ligt. Verwacht mag worden dat deze positieve aanpassing van het straatbeeld leidt tot een beter en intensiever gebruik van dit voetpad.

Hierna is een situatietekening opgenomen van de huidige en toekomstige situatie die het voorgaande verduidelijkt.



Bestaande situatie



Toekomstige situatie

1 = Parkeerplaats te realiseren aan het Laar.
2 = Aanpassing groenstrook waardoor trottoir beter zichtbaar wordt.

Voor het overige bestaat er voor het college geen aanleiding om tot aanpassingen in de te verlenen omgevingsvergunning te komen. De volledige nota van zienswijze is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het vergunningsbesluit zal, samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, opnieuw voor zes weken ter visie worden gelegd.

8. Procedure

In verband met de beperkte afwijking van het vigerend plan is besloten te kiezen voor de aanvrage van een omgevingsvergunning met planafwijkingsprocedure.

9. Conclusie

De bestemming Woondoeleinden van de bestaande bebouwing aan de Bleijenhoek 17A-17B is reeds in het vigerende bestemmingsplan voorzien. Vanwege beperkingen in het bouwregime (o.a. bouwvlak) is een afwijking van het vigerend plan geconstateerd. Het voorliggend plan sluit echter volledig aan bij de beleidskaders en intenties van de verschillende overheden en past uitstekend binnen de nieuwe Woonvisie van de gemeente Bladel. De voorziene woningen sluiten nauw aan bij de lokale behoefte en vormen bovendien een waardige afronding van de wijk Beukenbos/Mastbos.

In de bovenstaande rapportage wordt op alle onderdelen aangetoond dat het bouwplan waarop de omgevingsvergunningaanvrage betrekking heeft, alleszins voldoet aan een goede ruimtelijke kwaliteit in de zin van de relevante wet- en regelgeving.