

Ruimtelijke onderbouwing
bij omgevingsvergunning
De Biezen II, fase 1, Bladel

Gemeente Bladel



Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning De Biezen II, fase 1, Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting
Bijlagen

Datum:
December 2018

Projectgegevens:
ROB03-WSZ002-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.OVB1061biezIIfase1-VAST

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

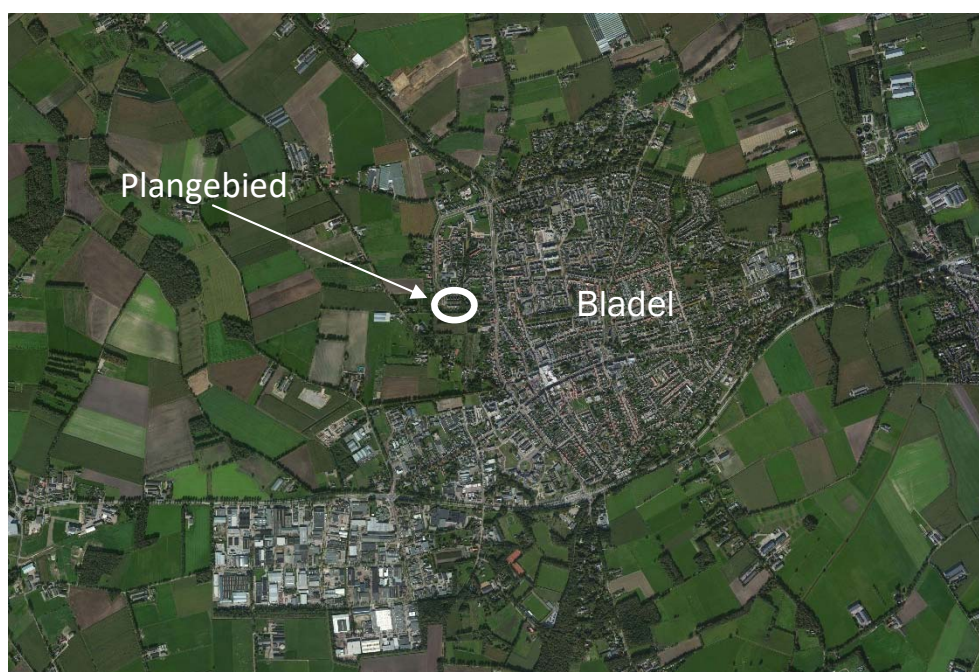


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
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	9
4.1	Nationaal beleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.4	Conclusie	24
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Archeologie	26
5.3	Water	27
5.4	Geluid	32
5.5	Luchtkwaliteit	33
5.6	Externe veiligheid	34
5.7	Flora en fauna	34
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	39
5.9	Geur	39
5.10	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5.11	Kabels en leidingen	43
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek Zuid Oirschot, 9 april 2018.
- 2 Transect-rapport 1619. Bladel, Vogelwikke – WSZ De Biezen II Gemeente Bladel (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Transect Utrecht. 9 april 2018.
- 3 Rapport proefsleuvenonderzoek Vogelwikke – WSZ De Biezen II, Econsultancy, 19 juni 2018.
- 4 Advies Archeologische Monumentenzorg 2018–nr.96, selectieadvies, ODZOB, 20 juni 2018
- 5 Waterparagraaf De Biezen II te Bladel, Tritium Advies Nuenen, 1 maart 2018.
- 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai De Biezen II Bladel, Tritium Advies Nuenen, 28 februari 2018.
- 7 Quickscan flora en fauna De Biezen II Bladel, Tritium Advies Nuenen, 28 februari 2018.
- 8 Bouwtekeningen.
- 9 Zienswijze Provincie Noord-Brabant, 26 november 2018.



Ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google maps en Bing Maps, 2017)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordwestzijde van Bladel ligt het woongebied De Biezen Noord. Ten zuiden van de Vogelwikke heeft de Woningstichting De Zaligheden (WSZ) gronden in eigendom.

In 2018 is aan de westzijde van Bladel een nieuwe randweg gerealiseerd door de Gozelinusbocht met de Postelweg te verbinden.

Verdere uitbreiding van het woongebied De Biezen is reeds voorzien in de Structuurvisie-Plus van de gemeente Bladel en is noodzakelijk omdat elders binnen de kern Bladel onvoldoende capaciteit aanwezig is voor de voorgenomen sociale woningbouw. Door de nieuwe westelijke randweg kan deze uitbreiding op een goede manier ontsloten worden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de 1e fase van de voltooiing van het woongebied De Biezen. WSZ wil hier 7 grondgebonden woningen en 16 duplexwoningen realiseren.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, waarin het besluitgebied een groenbestemming kent.

De gemeenteraad heeft ingestemd met het plan en heeft door 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 betreft delen van de percelen kadastraal bekend onder sectie H, nummers 655, 1786, 1855, 1856, 1857 en 2592, zoals afgebeeld op nevenstaande kaart.

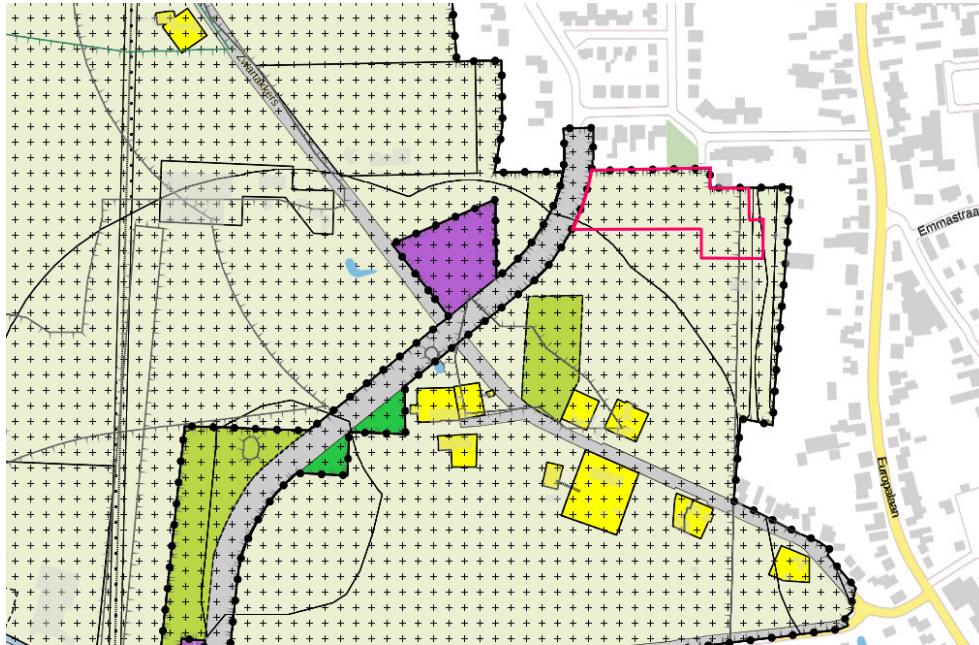
1.3 Doel

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 'Buitengebied Bladel, geconsolideerde versie 2017', waarin de regels en verbeelding van de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2014' en '1e partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' geïntegreerd zijn. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2017 geconsolideerd. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het

gebied kent verder de gebiedsaanduidingen: ‘overige zone – invloedssfeer kernen’, ‘overige zone – terreinen met esdek’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan vanwege de bestemming, die wonen niet toestaat en hiervoor ook geen bebouwingsmogelijkheden biedt.



Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel, geconsolideerde versie 2017’ met rood omrand het besluitgebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook aangegeven is het plangebied van het bestemmingsplan ‘Randweg West’ dat aan de westzijde van het besluitgebied van onderhavig plan ligt.

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 digitale kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 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 4. In dit hoofdstuk is ook een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. 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 5 de toelaatbaarheid van het initiatief geschat. De financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure van het initiatief komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

2.1 Ruimtelijke structuur

Het besluitgebied bevindt zich aan de westzijde van de bebouwde kom van Bladel.

De locatie is in eigendom bij Woningstichting de Zaligheden (WSZ). Het betreft een groen terrein dat, in afwachting van verdere ontwikkeling van de woonwijk De Biezen, in gebruik is als voetbalveldje en speelgebied.

Aan de noordzijde grenst het aan de achtertuinten van de relatief jonge woonontwikkeling De Biezen. Dit is een groen woongebied met woningen in 1 en 2 lagen, overwegend met kap.

Langs de zuidrand van het woongebied ligt een openbaar groenstrook met boombeplanting die een visuele afscherming tussen het woongebied en het groene besluitgebied vormt. Langs deze groenstrook loopt ook een slootje. Op de legger van het waterschap is dit slootje niet aangeduid als A- of B-watergang.

Aan de westzijde grenst het besluitgebied aan de, recent gereedgekomen, westelijke randweg, die ervoor zorgt dat de dorpstangent langs de randen van de bebouwde kom van Bladel wordt gecompleteerd. De westelijke randweg betreft een verbinding tussen de Gozelinusbocht en de Postelweg.

Aan de westzijde is ruim zicht op het buitengebied ten westen van Bladel.

Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de relatief diepe percelen van de Zwarte Akker, een oud akkergebied dat wordt ontsloten door het oude bebouwingslint Zwartakkers. De bebouwing langs het lint is overwegend vrijstaand in 1 of 2 lagen met kap. De percelen zijn diep, waardoor er veel ruimte is voor groen. De perceelsranden zijn vaak afgezet met bomen en hagen.

Aan de oostzijde ligt het gebied op relatief korte afstand van het dorpscentrum. Het grenst hier aan de achterzijde van het Helleneind en de Europalaan. Deze straten maken, net als de Zwartakkers, deel uit van een oud lint. Het loopt langs de rand van het dorpshart en is intensief bebouwd.

Het terrein zelf is een groen grasveld dat als speelterrein in gebruik is. Prominent aanwezig zijn de bomenrijen die de vroegere perceelsgrenzen markeren. Deze bomenrijen lopen in oostelijke en westelijke richting door en doorsnijden ook het toekomstige traject van de westelijke dorpstangent.



2.2 Functionele structuur

Het besluitgebied vormt de eerste fase van De Biezen II, een woongebied dat aansluit op het woongebied De Biezen Noord, een relatief jonge dorpsuitbreiding van Bladel.

Het besluitgebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Bladel. Het terrein zelf is thans in gebruik als speelterrein/trapveld. Het speelveld is een compensatie voor de ontwikkeling De Biezen Noord, waarbij het groen in omvang enigszins gereduceerd is. Met de aanleg van de eerste fase blijft een groot deel van dit speelveld ongemoeid. De afmetingen zijn nog steeds zo ruim dat de ruimte goed gebruikt kan worden als trapveld.

Bij verdere uitbreiding van De Biezen II zal ervoor worden zorggedragen dat er voldoende groene speelruimte aanwezig blijft.

3 Planbeschrijving - projectprofiel

3.1 Ruimtelijk

(zie inrichtingsvoorstel)

Zoals aangegeven in de beschrijving van de bestaande situatie, zijn in het gebied de bomenrijen die de vroegere perceelsgrenzen markeren prominent aanwezig. In fase 1 van De Biezen II, worden deze bomenrijen zoveel mogelijk behouden en zij vormen ook bij de verdere doorontwikkeling van De Biezen een uitgangspunt. Oude perceelsrichtingen blijven op deze manier zichtbaar.

In de ruimtelijke structuur van het bestaande woongebied De Biezen is de verkaveling oost-west gericht, waardoor zicht op de Gozelinusbocht aanwezig is. Deze oost-westverkaveling wordt in De Biezen II, fase 1 voortgezet. De Gozelinusbocht wordt doorgetrokken naar de Postelweg (Westelijke Randweg). Door niet te kiezen voor een continue bebouwing aan de westzijde van deze nieuwe westelijke randweg, maar ook ervoor zorg te dragen dat er visueel contact is met het aangrenzende buitengebied wordt bijgedragen aan de oriëntatie binnen het dorp en is de groene kwaliteit van het buitengebied tot in het nieuwe woongebied De Biezen II beleefbaar.

Het behoud van de bomenstructuur en visueel contact met het buitengebied door een oost-westverkaveling maken dat De Biezen II, fase 1 zich goed voegt in de ruimtelijke en landschappelijke structuur van het gebied.

De bestaande groenstructuur met bomen aan de achterzijde van de bestaande woonpercelen aan de Vogelwikke blijft behouden. Hierdoor heeft de ontwikkeling van het nieuwe woongebied weinig invloed op de ruimtelijke kwaliteit voor de bestaande woningen aan de Vogelwikke.



Inrichtingsvoorstel

De woningen aan de nieuwe woonstraat worden opgetrokken in 2 bouwlagen met kap en zijn dus in bouwhoogte vergelijkbaar met de woningen aan de Vogelwikke.

Het betreft 7 grondgebonden woningen en 16 duplexwoningen in een donkere steen. Variatie in de gevel wordt gecreëerd door de donkere steen af te wisselen met vlakken in een lichte steen. De rijenwoningen zijn op de koppen een kwartslag gedraaid. De 'eindwoningen' op de koppen zorgen hierdoor eveneens voor variatie in het beeld.

Hieronder zijn van het westelijk en oostelijk bouwblok van deze woningen de geveltekeningen weergegeven.



Voor-, achter en zijaanzichten westelijke strook rijen en duplexwoningen

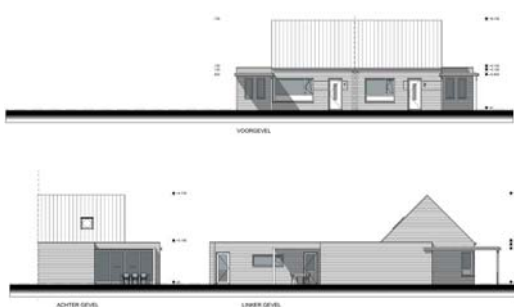


Voor-, achter en zijaanzichten oostelijke strook rijen en duplexwoningen

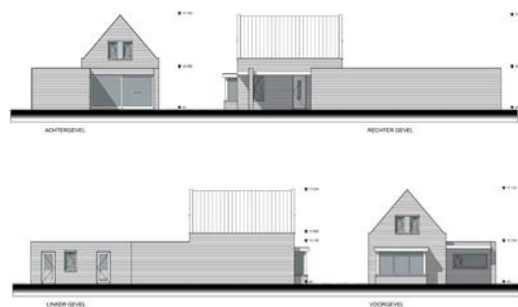
Vanaf de Vogelwikke ligt er reeds een aanzet tot een nieuwe ontsluiting voor het toekomstige woongebied De Biezen II. Deze ontsluiting wordt in deze 1^e fase doorgetrokken tot de nieuwe woonstraat die naar het westen aansluit op de westelijke randweg (Gozelinusbocht).

Aan de nieuwe ontsluiting vanaf de Vogelwikke wordt een viertal woningen gesitueerd: het betreft twee halfvrijstaande zorgwoningen en een vrijstaande zorgwoning en een vrijstaande reguliere woning. Al deze woningen worden uitgevoerd in 1 laag met kap.

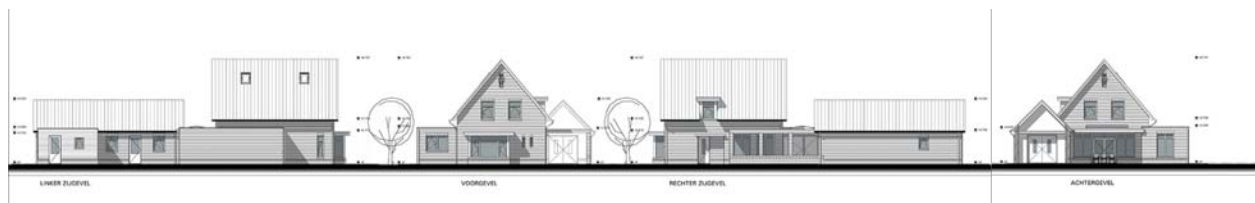
Hieronder zijn de geveltekeningen van de 3 zorgwoningen weergegeven



Voor-, zij- en achtergevels van de halfvrijstaande (zorg)woningen aan de oostzijde van het besluitgebied



Voor-, zij- en achtergevels van de vrijstaande (zorg)woning aan de oostzijde van het besluitgebied



Zij-, voor- en achtergevels vrijstaande woning zuidoostzijde besluitgebied



Impressie rijenwoningen en duplexwoningen aan de noordzijde van het besluitgebied



Impressie van de 3 (zorg)woningen aan de oostzijde van het besluitgebied



Impressie van de vrijstaande (zorg)woning en de reguliere vrijstaande woning aan de oostzijde van het besluitgebied

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing in het gebied betreft woonbebouwing. Het gaat om 7 grondgebonden woningen in de sociale huur en 16 duplexwoningen alsmede om 2 halfvrijstaande en 1 vrijstaande woning die geschikt zijn als zorgwoning voor ouderen. Voorts wordt er nog een reguliere vrijstaande woning opgericht.

Ontsluiting en parkeren

Bladel wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het initiatief ligt in een zone die in de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-brochure nr. 317) wordt aangemerkt als 'rest van de bebouwde kom'.

In deze brochure worden de volgende richtgetallen voor parkeren aangehouden:

- voor duplexwoningen (goedkope etagewoningen) tussen de 1.0 en 1.8 pp/wo, gemiddeld 1.4 pp/wo.
- voor grondgebonden woningen sociale huur tussen de 1.2 en 2.0 pp/wo, gemiddeld 1.6 p.p./wo.
- voor halfvrijstaande woningen tussen de 1.8 en 2.6 pp/wo, gemiddeld 2.2 pp/wo.
- voor vrijstaande woningen tussen de 1.9 en 2.7 pp/wo, gemiddeld 2.3 pp/wo.

Deze bandbreedtes in acht nemend, gaat het om de volgende aantallen:

- 16 duplexwoningen x 1.0-1.8 = 16 – 28.8 parkeerplaatsen
- 7 grondgebonden sociale huurwoningen x 1.2 – 2.0 = 8.4 - 14 parkeerplaatsen
- 2 halfvrijstaande woningen x 1.8 – 2.6 = 3.6 - 5.2 parkeerplaatsen
- 2 vrijstaande woningen x 1.9 – 2.7 = 3.8 – 5.4 parkeerplaatsen

Totaal betreft het derhalve minimaal 31.8 en maximaal 53.4 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein kunnen 5 parkeerplaatsen op ondiepe inritten worden gesitueerd. Er zijn twee diepere inritten. Hier kunnen 2 auto's achter elkaar worden opgesteld. Ingevolge de CROW brochure worden 2 parkeerplaatsen achter elkaar als 1.6 parkeerplaats gerekend. Op eigen terrein kunnen dus $5 + (2 \times 1.6) = 8.2$ parkeerplaatsen worden gesitueerd.

In de openbare ruimte moeten derhalve nog tussen de $(31.8 - 8.2 =)$ **23.6** en de $(53.4 - 8.2 =)$ **45.2** parkeerplaatsen worden aangelegd.

In het inrichtingsvoorstel zijn 33 parkeerplaatsen voorzien, waarmee het aantal ruimschoots binnen de bandbreedte valt, zoals aangegeven door het CROW.

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. Grootschalige 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

Het plangebied ligt in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk 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 (Vr) opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. In juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze is op 1 januari 2018 geconsolideerd.

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.

Verantwoording vanuit thema 'stedelijk gebied'

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'.

Hierop is artikel 8.1 van de Verordening ruimte van toepassing:

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

1. *In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:*
 - a. *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
 - b. *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;*
3. *Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (NNB) van toepassing is.*

4. *Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.10 van overeenkomstige toepassing.*

Toetsend aan deze regels kan geconstateerd worden dat:

- de woningontwikkeling direct aansluit op het bestaand stedelijk gebied van de bebouwde kom van Bladel;
- de bestaande landschappelijke structuren gerespecteerd worden: bestaande houtwallen in het terrein worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.
- het besluitgebied geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB).
- 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 zorgvuldig 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 2018-2027. 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.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' (artikel 3.2), uitgewerkt in de handreiking 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van juni 2012 is ingestemd met de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling en in het RRO van januari 2013 zijn deze uitgangspunten bekrachtigd in een bestuurlijke afspraak. Daarbij is afgesproken dat voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen wordt aangesloten bij eerdere afspraken voor rood-voor-groenkoppeling bij stedelijke uitbreidingen en het voorstel uit de handreiking. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied betekent dit concreet dat minimaal 1% van de uitgifteprijs wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Middels deze vergunning wordt een stedelijke uitbreiding mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkelingen binnen het gebied wordt daarom uitgegaan van 1% van de uitgifteprijs. De uitgifteprijs voor deze grond is €250,- per m² exclusief BTW. Deze grondprijs is bepaald door de gemeente Bladel.

Urbitom heeft een berekening gedaan van de oppervlakte van de woonpercelen. Dit is gedaan op basis van gegevens die zijn geleverd door Gewoon Architecten. In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes en de bijdrage van de kavels opgenomen:

Eigenaar	Kleur op kaart	Oppervlakte	Grondwaarde	bijdrage (1%)
WSZ	Groen	2.418 m ²	€ 604.500,-	€ 6045,-
Particulier	Rood	749 m ²	€ 187.250,-	€ 1.872,50
Particulier	Geel	354 m ²	€ 88.500,-	€ 885,-
Totaal	-	3.521 m²	€ 880.250,-	€ 8.802,50



Bij de woning aan de zuidoostzijde is niet het gehele perceel meegenomen, omdat het gebruik van de gronden buiten het gele oppervlak agrarisch blijft.

Het bedrag van €8.802,50 wordt gestort in het gemeentelijk fonds voor landschapsonwikkeling in het buitengebied (reserve verbetering kwaliteit buitengebied). Het storten van dit bedrag is als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen. Daarnaast is een allonge op de anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaars en de gemeente, waarin het storten van dit bedrag is vastgelegd. Op die manier is de investering in het landschap voldoende geborgd. Daarmee is voldaan aan de basisinspanning.

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.

Buiten het bestaand stedelijk gebied, wordt in eerste instantie in gebieden gezocht, die op de strategiekaart staan aangegeven als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'.

Onderhavig besluitgebied ligt op de strategiekaart binnen dit afweegbare gebied.

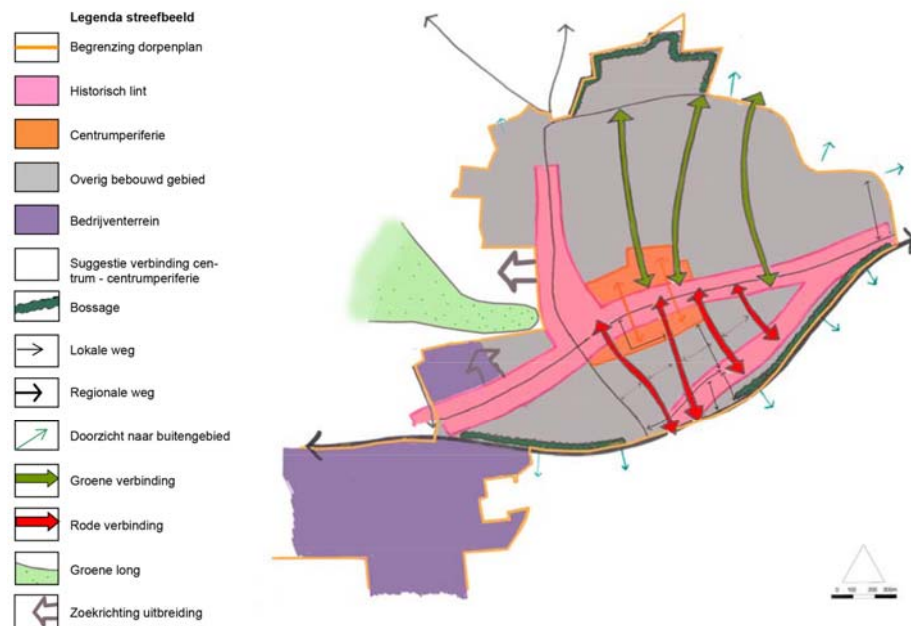
Recent is aan de westzijde van het besluitgebied de westelijke randweg gereedgekomen. Door de uitbreiding van De Biezen II zal deze weg overal door- of langs de rand van de bebouwde kom gaan lopen, zodat er sprake is van een heldere ruimtelijke opbouw.

Conclusie

Het initiatief is geheel in lijn met de StructuurvisiePlus, waarin Bladel is aangewezen als concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen, recreëren en waarin het besluitgebied op de strategiekaart is gelegen binnen 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'.

4.3.2 Dorpenplan

In het Dorpenplan van de gemeente Bladel is het besluitgebied, in lijn met de structuurvisie, opgenomen als zoekrichting voor uitbreiding.



Conclusie

De woonontwikkeling in de Biezen II is in lijn met het beleid uit het Dorpenplan.

4.3.3 Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

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, actualisatie 2018 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 persoonshuishoudens. 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 plan-capaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de centra van de kernen Bladel en Hapert (zoals afgebeeld in de Woonvisie) 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 alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.
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 nieuwbouwwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.
6. De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat (groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en er mag bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien.

Woningbouwprogramma 2018-2027

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 2018-2027 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2017, welke op 31 mei 2017 zijn gepubliceerd, geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 850 te realiseren woningen in de periode 2017-2026. Deze prognose is ook de basis voor het maken van (sub) regionale afspraken in het kader van de Verordening Ruimte. In de vergadering van het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) Zuidoost-Brabant van 30 november 2016 zijn de Kwantitatieve woningbouwafspraken 2016-2026 opgenomen, eveneens gebaseerd op voornoemde prognoses. Het ligt dus voor de hand dat wederom op deze basis en op deze manier (sub) regionale afspraken worden gemaakt. Het uitgangspunt blijft Migratiesaldo=0.

Een Woningbouwprogramma is geen statisch document en moet flexibel zijn. Daarom wordt ieder jaar een (nieuw/actueel) Woningbouwprogramma (WBP) opgemaakt.

Aan de hand van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2017 kan worden bepaald aan hoeveel woningen behoefte bestaat, uitgaande van Migratiesado=0.

De gemeenteraad geeft in de Woonvisie de beleidskaders/ambities/beslispunten weer, waarna het college binnen deze kaders flexibel kan omgaan met het WBP. Het concrete WBP is dus geen onderdeel van de Woonvisie. In de Begroting en Perspectievennota wordt een (indicatief) WBP opgenomen en vervolgens wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.

De ambities uit de Woonvisie hebben geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2018-2027. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. De woning moet een sociale woning zijn (€170.000/€200.000 v.o.n. of €592,55 per maand). Hiervoor geldt de verhouding 51% huur/49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Casteren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur/70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van 2 wooneenheden. In het geval er 10 woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders.
- b. Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet daarvan bovendien 50% aan Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Hiervoor gelden de paarse contouren Hapert en Bladel (zie de afbeelding op de laatste pagina van de Woonvisie). In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.
- c. De woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter
- d. Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.
- e. Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishouders, uitgaande van een 3-kamerwoning.

- f. In de kernen Bladel en Hapert moet 51% van de woningen huurwoningen te zijn. In de kleine kernen 30%

Woningbouwaantallen

Totaal zullen in het plangebied 16 duplexwoningen 7 grondgebonden woningen, 2 halfvrijstaande woningen en 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt derhalve 27 woningen.

Dit aantal is opgenomen in het woningbouwprogramma 2018 - 2027.

Conclusie

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

Ad. a en f

- Het programma betreft 23 (grondgebonden en duplex)woningen in de sociale huursfeer en 4 (halfvrijstaande en vrijstaande) koopwoningen in de vrije sector. Aan de huurnorm van 51% wordt (met 85%) ruimschoots voldaan. 10% van de woningen zal worden gereserveerd voor statushouders.

Ad b en c.

- Ten aanzien van het beleid om alle woningen te laten voldoen aan het Basispakket Woonkeur kan het volgende worden aangegeven:

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Daeb-activiteiten zijn:

- Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
- Beheer van maatschappelijk vastgoed
- Investeren in leefbaarheid

Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, het huisvesten van mensen met een smalle beurs, is de belangrijkste taak.

De huurprijs voor deze woningen is aan grenzen gebonden en daarmee de financiële speelruimte van een woningcorporatie. De marges voor de bouw van een sociale huurwoning, zonder negatieve gevolgen voor de financiële gezondheid van een woningcorporatie zijn zeer gering. Het voldoen aan het Basispakket woonkeur heeft als consequentie dat grotere woningen moeten worden gebouwd dan toelaatbaar is binnen de sociale huur.

Voor de sociale huurwoningen in het plangebied is woonkeur om deze redenen net niet haalbaar. Uiteraard is ervoor zorggedragen om voor deze woningen wel zoveel mogelijk aan te sluiten op de eisen van woonkeur.

Bij de rijenwoningen heeft dit erin geresulteerd dat de afmetingen van de verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer, mits niet voorzien van ligbad) voldoen aan woonkeur en dat ervoor gekozen is om de verkeersruimten (entree en trappenhuis) niet extra breed te dimensioneren (in verband met comfortabel gebruik

door een rolstoelgebruiker en plaatsing van een eventuele traplift), zoals in woonkeur wordt vereist. Wanneer daadwerkelijk een traplift moet worden aangebracht betekent dit dat de badkamerruimte verkleind moet worden, wat op zich mogelijk is. Dan voldoet de badkamer echter niet meer aan de eisen van woonkeur.

De duplexwoningen zijn daadwerkelijk te klein om de afmetingen uit woonkeur te halen. Deze woningen zijn bedoeld voor doelgroepen (kleine huishoudens, zoals genoemd in de woonvisie, alsook statushouders) die behoefte hebben aan een compacte, zeer betaalbare woning. Vergroting van de duplexwoningen zou betekenen dat niet voldaan kan worden aan deze behoefte, dus toepassing van woonkeur zou het doel van deze woningen voorbijschieten.

De 4 particuliere woningen in het plangebied zullen allen wel voldoen aan woonkeur.

WSZ onderkent het belang van duurzaam bouwen. De woningen zullen geen gasaansluiting krijgen, en worden geheel elektrisch. WSZ constateert dat in de huidige situatie maatregelen, zoals Nom ('Nul op de meter') nog te kostbaar zijn voor de financiële haalbaarheid van een project met de omvang van De Biezen II, 1e fase.

Ad d.

- De ontwikkeling betreft de eerste fase van een totaalontwikkeling voor De Biezen II (gebied tussen De Biezen Noord en de straat Zwartakkers). Binnen deze totaalontwikkeling zal zorggedragen worden voor voldoende openbaar groen. Zolang alleen de eerste fase voltooid is, zal deze grenzen aan het bestaande trapveld dat in eigendom is bij de Woningstichting.

Ad e.

- In ieder geval de duplexwoningen (59% van het totale aantal woningen) zullen primair bestemd zijn voor 1 en 2-persoons huishoudens. Het belangrijkste deel van de nieuwe woningen in het besluitgebied bestemd zal dus bestemd zijn voor deze doelgroep.

Geconcludeerd kan worden dat het plan, voor zover mogelijk voor WSZ, in lijn is met het beleid uit de Woonvisie.

4.3.4 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 Biezen II, 1^e fase sluit hierbij goed aan, omdat het een kwalitatief hoogwaardig plan betreft. Het is op korte afstand van het dorpscentrum van Bladel gesitueerd, zodat het motto 'prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand' zeker van toepassing is.

4.3.5 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 functioneren van 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 Zuidoost 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.

4.3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

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'.

Toetsing initiatief

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

Ad.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 2018-2027 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

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

- Het programma betreft 23 (grondgebonden en duplex)woningen in de sociale huursfeer en 4 (halfvrijstaande en vrijstaande) koopwoningen in de vrije sector. Aan de huurnorm van 51% wordt (met 85%) ruimschoots voldaan. 10% van de woningen zal worden gereserveerd voor statushouders.
- Ten aanzien van het beleid om alle woningen te laten voldoen aan het Basispakket Woonkeur kan het volgende worden aangegeven:

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Daeb-activiteiten zijn:

- Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
- Beheer van maatschappelijk vastgoed
- Investeren in leefbaarheid

Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, het huisvesten van mensen met een smalle beurs, is de belangrijkste taak.

De huurprijs voor deze woningen is aan grenzen gebonden en daarmee de financiële speelruimte van een woningcorporatie. De marges voor de bouw van een sociale huurwoning, zonder negatieve gevolgen voor de financiële gezondheid van een woningcorporatie zijn zeer gering. Het voldoen aan het Basispakket woonkeur heeft als consequentie dat grotere woningen moeten worden gebouwd dan toelaatbaar is binnen de sociale huur.

Voor de sociale huurwoningen in het plangebied is woonkeur om deze redenen niet haalbaar. Uiteraard is ervoor zorggedragen om voor deze woningen wel zoveel mogelijk aan te sluiten op de eisen van woonkeur.

Bij de rijenwoningen heeft dit erin geresulteerd dat de afmetingen van de verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer, mits niet voorzien van ligbad) voldoen aan woonkeur en dat ervoor gekozen is om de verkeersruimten (entree en trappenhuis) niet extra breed te dimensioneren (in verband met comfortabel gebruik

door een rolstoelgebruiker en plaatsing van een eventuele traplift), zoals in woonkeur wordt vereist. Wanneer daadwerkelijk een traplift moet worden aangebracht betekent dit dat de badkamerruimte verkleind moet worden, wat op zich mogelijk is. Dan voldoet de badkamer echter niet meer aan de eisen van woonkeur.

De duplexwoningen zijn daadwerkelijk te klein om de afmetingen uit woonkeur te halen. Deze woningen zijn bedoeld voor doelgroepen (kleine huishoudens, zoals genoemd in de woonvisie, alsook statushouders) die behoefte hebben aan een compacte, zeer betaalbare woning. Vergroting van de duplexwoningen zou betekenen dat niet voldaan kan worden aan deze behoefte, dus toepassing van woonkeur zou het doel van deze woningen voorbijschieten.

De 4 particuliere woningen in het plangebied zullen allen wel voldoen aan woonkeur.

WSZ onderkent het belang van duurzaam bouwen. De woningen zullen geen gasaansluiting krijgen, en worden geheel elektrisch. WSZ constateert dat in de huidige situatie maatregelen, zoals Nom ('Nul op de meter') nog te kostbaar zijn voor de financiële haalbaarheid van een project met de omvang van De Biezen II, 1e fase.

- De ontwikkeling betreft de eerste fase van een totaalontwikkeling voor De Biezen II (gebied tussen De Biezen Noord en de straat Zwartakkers). Binnen deze totaalontwikkeling zal zorggedragen worden voor voldoende openbaar groen. Zolang alleen de eerste fase voltooid is, zal deze grenzen aan het bestaande trapveld dat in eigendom is bij de Woningstichting.
- In ieder geval de duplexwoningen (59% van het totale aantal woningen) zullen primair bestemd zijn voor 1 en 2-persoons huishoudens, waarmee het belangrijkste deel van de nieuwe woningen in het besluitgebied bestemd zal zijn voor deze doelgroep.

Geconcludeerd kan worden dat het plan, voor zover mogelijk voor WSZ, in lijn is met het beleid uit de Woonvisie.

Het, ten opzichte van de huidige situatie, toe te voegen aantal woningen bedraagt 27. Hiermee is van gemeentewege ingestemd. Dit aantal is opgenomen in het woningbouwprogramma 2018-2027.

Ad 2 en 3

Het initiatief is gelegen buiten het stedelijke gebied. Wel is dit gebied aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Aanleiding voor dit plan vormt het structureel voorzien in woningen voor statushouders en kleine huishoudens. Binnen het bestaand stedelijk in de kern Bladel is hiervoor geen ruimte meer. In de kern Bladel hebben in de jaren 2004 tot en met 2010 als gevolg van de pilot wonen, reeds veel inbreidingen plaats gevonden. Nieuwe geschikte inbreidingslocaties zijn niet meer beschikbaar.

Conclusie

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 op-

genomen 'ladder voor duurzame verstedelijking', waarbij gekeken is of er een actuele behoefte bestaat aan het initiatief en waarom het initiatief in een zoekgebied voor verstedelijking gesitueerd kan worden.

4.4 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. Ook het zoekgebied voor verstedelijking, zoals aangegeven in de Verordening ruimte, de structuurvisie voor Bladel en het Dorpenplan van de gemeente beidt hiertoe mogelijkheden, mits landschappelijke structuren gerespecteerd en, zo mogelijk, versterkt worden en aangesloten wordt op het bestaand stedelijk gebied. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het initiatief past bij het streven naar een heldere dorpsstructuur. Door de realisatie van De Biezen II, waarvan onderhavig plan de eerste fase vormt, is sprake van een meer concentrische ontwikkeling van het dorp, dan thans het geval is.

Het gaat om een woningbouwlocatie die, voor zover mogelijk, aansluit op de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie en die past binnen het woningbouwprogramma 2018-2027.

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 opdracht van Woningstichting De Zaligheden heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het besluitgebied. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

5.1.1 Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,4 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de bovengrond ter plaatse boringen B4 en B11 t/m B16 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en lood aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

In de overige grondmengmonsters van de bovengrond en in de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium, cadmium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

5.1.2 Aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, naar de mening van het onderzoeksbureau, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

5.2.1 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Transect heeft in maart 2018 een archeologisch bureauonderzoek (BO) en verkennend booronderzoek (IVO) uitgevoerd in een plangebied aan de Vogelwikke 6-14 in Bladel (gemeente Bladel). De aanleiding van het onderzoek is de plannen voor nieuwbouw, waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Vanuit de Erfgoedverordening Bladel (2017) bestaat voor het plangebied een archeologische onderzoeksplicht. De reden hiervoor is dat er bij de voorgenomen ingreep dermate grondverzet zal plaatsvinden, dat de oorspronkelijke bodem - en eventueel aanwezige archeologische resten - in het gebied kunnen worden verstoord. Het onderzoeksrapport beschrijft de resultaten van een archeologisch vooronderzoek in het plangebied en voorziet in die plicht.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op het aantreffen van een restant van een podzolbodem onder een esdek. De top van deze podzolbodem is aan te treffen vanaf een diepte van 55 cm -Mv. In boringen 2, 5 en 6 is de podzolbodem waarschijnlijk

opgenomen in de basis van het esdek, maar in het resterende dekzandpakket kan evenwel nog sprake zijn van diepreikende sporen zoals paalkuilen en beer- of waterputten.

In het plangebied is vastgesteld dat sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Daarom is door Transect geadviseerd tot het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek, om in kaart te brengen wat de aard van eventuele archeologische waarden in het plangebied is, op de locaties waar de ondergrond tot een diepte van meer dan 50 cm -Mv geroerd zal worden.

Dit vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) dat is uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Op basis van dit onderzoek is een selectieadvies uitgebracht, waarin is aangegeven dat de gronden kunnen worden vrijgegeven. Ook dit selectieadvies is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

In het selectieadvies wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de realisatie van de plannen. Na een positief besluit over dit advies zijn er derhalve geen belemmeringen meer te verwachten vanwege archeologie voor het initiatief.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kunnen worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de meldingsplicht ten aanzien van archeologische vondsten conform de Erfgoedwet gelden. Dit betekent dat, indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Bladel dient te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

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 door Tritium Advies een watertoets opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Navolgend zijn uit deze waterparagraaf de belangrijkste aspecten weergegeven.

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 waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheersgebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als voor de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;

- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

Omdat de toename van het verhard oppervlak bij het voorliggend planvoornemen meer dan 2000 m² bedraagt, is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting.

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 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de Vogelwikke en de Gozelinusbocht te Bladel. De locatie heeft een oppervlakte van circa 6915 m² en bestaat uit delen van de kadastrale percelen van de gemeente Bladel, sectie H, nummers 655, 1855, 1856, 1857 en 2592. Het perceel is momenteel onbebouwd en begroeid met struiken en bomen. In navolgende figuur is de bestaande situatie weergegeven.



Bestaande situatie

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied bedraagt tussen de 0,60 tot 1,00 m-mv (bron: Bodematlas Provincie Noord-Brabant). Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Circa 70 meter ten westen van het plangebied is een B-watgang (BERE-0219_HO1) gelegen, in verbinding met A-watgang RS52.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit eerder uitgevoerd onderzoek in de directe omgeving is gebleken dat ter plaatse sprake is van fijn zand in de 1e deklaag tot circa 2,5 meter. De waterdoorlatendheid van een dergelijke laag is redelijk tot matig (doorlatendheid van 1-10 m/etmaal).

5.3.3 Waterbergingsopgave

Van het bouwplan zijn de gegevens bekend, zoals weergegeven in navolgende tabel:

Tabel 1: gegevens oppervlakten

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	6915 m ²	6915 m ²
dakoppervlak gebouwen	0 m ²	1385 m ²
terreinverharding (parkeerplaatsen en 50% tuinen)	0 m ²	1427 m ²
terreinverharding	-	1634 m ²
Totaal verharding (dak en terrein)	0 m ²	4446 m ²
Totaal onverhard (groen en deel tuinen)	6915 m ²	2469 m ²

Opmerking:

- het verhard oppervlak is bepaald op basis van verstrekte tekeningen.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale verharding toeneemt met circa 4446 m². Omdat de toename van het verhard oppervlak groter dan 2000 m² is, geldt vanuit de Keur een compensatieverplichting. Voor het gemeentelijk beleid geldt dat hemelwater zoveel mogelijk centraal dient te worden verwerkt.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteits'trits', waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Afvoer hemelwater

De gemeente Bladel en de Keur van Waterschap De Dommel hanteren een bergingseis van 60 mm per m² toename van >2000 m² verharding. Dit resulteert derhalve in een bergingsopgave van 267 m³.

Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hoge investering.

Als alternatieve oplossing voor de waterbergingsopgave kan er worden gedacht aan de realisatie van zogenaamde "groene daken" (vegetatiedaken). Bij deze toepassing blijkt over het algemeen impliciet een berging van ten minste 25 mm aanwezig (in het groene dak). Voor groene daken wordt conform het van toepassing zijnde waterbeleid geen aanvullende berging gevraagd voor het deel met groen dak. Het toepassen van vegetatiedaken geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag, maar vraagt eveneens een hoge investering.

Individuele berging kan gerealiseerd worden door middel van regentonnen, een slootje, vijver, een verlaging in de tuin of (indien zichtbaar water niet wenselijk is) infiltratiekratten. Zoals eerder aangegeven lijkt de bodem redelijk geschikt voor infiltratie tot op een diepte van circa 2,5 meter. Daaronder is de doorlatendheid goed. Door een regenton dusdanig te construeren dat deze vanaf een bepaald waterniveau langzaam leegloopt op de erfverharding en vervolgens onder afschot richting onverhard terrein stroomt, kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van deze daken plaatsvinden. Het water uit de regenton kan bovendien worden gebruikt voor het begieten of besproeien van de tuin in droge periodes (maar ook voor kamerplanten en bepaalde schoonmaakklassen). Tevens wordt het waterbewustzijn van de toekomstige bewoners vergroot.

Een andere mogelijkheid is de realisatie van een centrale bergings- en infiltratievoorziening zoals bijvoorbeeld een (centraal gelegen) wadi. In het gemeentelijk waterbeleid wordt dit als voorkeursoplossing gezien. In dergelijke laagten in het bodemprofiel, meestal beplant met gras, kan het afgekoppelde regenwater zich verzamelen, wordt het geborgen en kan het ter plaatse in de bodem infiltreren. Tevens vormen wadi's een buffer bij hevige regenval.

Het hemelwater wat op de verharde oppervlakken valt kan derhalve via regenwaterriole-ring, of over het maaiveld, worden afgevoerd naar deze bovengrondse voorziening waar het wordt geborgen en vervolgens kan infiltreren in de bodem. In de wadi dient een bovengrondse noodoverloop te worden geïnstalleerd die op het vuilwaterriool is aangesloten om zo langdurige excessieve regenbuien af te kunnen voeren en wateroverlast tot een minimum te beperken. Er dient hierbij wel te worden gewaarborgd dat geen verontreinigd (afval)water terug kan lopen in de wadi. Tevens dient er een voorziening getroffen te worden om te voorkomen dat vuil en bladeren in de wadi terecht komen en de infiltratiecapaciteit hiermee negatief beïnvloeden. Het is dan ook af te raden boven of in de directe omgeving van de infiltratievoorziening bomen of grote struiken te planten. Daar wortels juist deze “natte plekken opzoeken” en de voorziening daardoor kan dichtgroeien en verstopen, zodat de voorziening onvoldoende of niet meer functioneert. Onder de bovenlaag van een wadi kunnen bijvoorbeeld ook grindkoffers worden gesitueerd waardoor het regenwater in die laag kan stromen en de opslagcapaciteit toeneemt.

Zowel het openbare gebied als de woonpercelen zijn voldoende groot om bergings- en infiltratievoorzieningen te kunnen realiseren. Wadi's kunnen bijvoorbeeld worden aangelegd in de groenstroken tussen de opritten en in het openbaar groen rondom de te realiseren woningen.



Planvoornemen

Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal in samenspraak met de gemeente Bladel (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

Aandachtspunten

Geadviseerd wordt om het ontwerpen en het aanleggen van een infiltratievoorziening door een op dit gebied ervaren specialist uit te laten voeren. Het opstellen van een nader plan van aanpak (detailtekening en –berekening), het toepassen van grondverbetering en het

realiseren van onderhoudsmogelijkheden maken in de regel onderdeel uit van deze werkzaamheden. Op deze wijze moet voorkomen worden dat de toekomstige infiltratievoorzieningen onjuist gedimensioneerd zijn, op de verkeerde diepte wordt aangelegd, onvoldoende functioneren of dat de infiltratiecapaciteit na verloop van tijd snel en te veel terugloopt.

Extreme neerslag

Wateroverlast vanwege extreme buien wordt voorkomen door bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwe woningen te zorgen voor het hiervoor noodzakelijke hoogteverschil met de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve dan niet meteen tot natte voeten leiden.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood. In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook dienen standleidingen op de juiste manier te worden toegepast zodat voldoende beluchting en ontluchting van de binnenroering is gewaarborgd en mogelijke stankoverlast wordt voorkomen.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat voor onderhavig plangebied sprake is van een compensatieverplichting van 267 m³. Aan deze bergingsopgave kan op verschillende manieren invulling worden gegeven. Bij de verwerking van hemelwater streeft de gemeente Bladel echter naar robuuste en bij voorkeur bovengrondse voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wadi.

5.4 Geluid

Door Tritium Advies 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.

In opdracht van Woonstichting de Zaligheden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw op de locatie De Biezen II te Bladel. Het plan betreft de realisatie van circa 20 woningen. Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt een juridisch-planologische procedure doorlopen.

Voor wegverkeerslawai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Europalaan, Helleneind, Gozelinusbocht en Zwartakkers. De Europalaan en Helleneind zijn als één juridische geluidbron beschouwd.

De nog te realiseren weg die binnen het beoogde plangebied valt, is niet meegenomen in onderhavig onderzoek. De te verwachten etmaalintensiteiten zijn namelijk dermate laag dat deze weg als akoestisch niet relevant wordt beschouwd.

Conclusie

Voor alle wegen in onderhavig onderzoek geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

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

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'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 27 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.

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.

Een check van de risicokaart Brabant heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties, transportroutes of leidingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het dichtstbijzijnde is een gasdrukregelstation aan de Hulselseweg 2 met een cirkel van 15 m.

Conclusie

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

5.7 Flora en fauna

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient onder andere een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving wordt gehandeld. Doel van het onderhavige onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden. De wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden - stikstofdepositie

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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in Brabant ook wel het Natuurwerk Noord-Brabant (NNB) genoemd. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is.

De ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen het beslag van de bebouwde kom 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 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Planten en vegetatie

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. In de maand februari zijn niet alle planten zichtbaar. Vanwege de voedselrijke omstandigheden waaruit het plangebied bestaat zijn echter geen beschermde soorten te verwachten. Beschermde soorten komen namelijk vooral voor op voedselarme, kalkhoudende grond.

Conclusie: er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Vogels

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het plangebied slechts voor een aantal soorten vogels geschikt is als onderdeel van het leefgebied. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig zodat het verloren gaan van verblijfplaatsen van gebouw bewonende vogels is uitgesloten. De aanwezige bomen en struiken kunnen wel dienen als broedgelegenheid. Daarnaast is het gebied geschikt als foerageergebied, echter zullen niet alle vogelsoorten van het gebied gebruik maken. Met name voor vogels die in het "stedelijk gebied" voorkomen zijn binnen en rond het plangebied gunstige biotopen aanwezig. Voor bos-, weide-, struweel- en watervogels zijn geen geschikte biotopen aanwezig.

Tijdens het veldbezoek zijn een koolmees (*Parus major*), een pimpelmees (*Cyanistes caeruleus*), een merel (*Turdus merula*) en een ekster (*Pica pica*) waargenomen. Binnen het plangebied zijn enkele veren aangetroffen op de kleine akker, in de tuin en op het grasveld. Deze zijn vermoedelijk allen van een duif (*Columbidae spec.*). Door de grote afstand tussen de veren zijn de veren geen teken van prooiresten. Binnen het plangebied zijn geen nesten aangetroffen. Wel is een eksternest in een boom ten zuiden van het plangebied aangetroffen.

Conclusie: een aantal vogelsoorten zal het plangebied met name benutten als foerageergebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen

essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien als foerageergebied (tuinen) in gebruik blijven. Wel wordt bij de voorgenomen bouwwerkzaamheden verwezen naar de in hoofdstuk 5 omschreven werkwijze.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen exemplaren of voortplantings- en/of verblijfplaatsen van soorten aangetroffen die zijn beschermd volgens de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Voor minder algemene soorten (nationaal beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld in de Wnb), zoals de steenmarter (*Martes foina*), is het plangebied geschikt, echter zijn er geen sporen aangetroffen van de steenmarter zoals pootafdrukken, vraatsporen of uitwerpselen.

Ook is er binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig, een vaste verblijfplaats van de steenmarter in bebouwing is dus uit te sluiten. Het plangebied kan wel als foerageergebied dienen. Dit zal echter geen essentieel foerageergebied zijn, omdat de omgeving van het plangebied beschikbaar zal blijven als foerageergebied (grasveld en bosschage ten zuiden van het plangebied).

Naast de steenmarter zijn ook andere kleine marterachtigen zoals de wezel (*Mustela nivalis*), bunzing (*Mustela putorius*) en hermelijn (*Mustela erminea*) beschermd in Noord-Brabant. Het plangebied is voorts slechts deels geschikt voor deze marterachtigen door aanwezigheid van lijnvormige landschapselementen in de vorm van een bomenrij met struikgewas ten noorden van plangebied. De bunzing houdt vooral van gebieden met oppervlaktewater met natuurlijke oever. De watergang aanwezig ten noorden van het plangebied bevat echter geen water. De wezel heeft de voorkeur voor open, droog natuur- en cultuurlandschap met in de omgeving voldoende dekking. De hermelijn heeft net als de bunzing een voorkeur voor een waterrijke omgeving. Daarnaast vermijdt deze soort de bossen en bebouwde omgeving (Bouwens, 2017). Uit de gegevens van NDFF (2018) blijkt dat de wezel en hermelijn in de periode na 1990 niet meer in de omgeving van het plangebied is aangetroffen. Bovendien zijn tijdens het veldbezoek geen sporen van kleine marterachtigen aangetroffen zoals hollen, vraatsporen of uitwerpselen.

In de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieven aanwezig in de vorm van een grasveld en de bosschages ten zuiden van het plangebied en de omliggende tuinen om als foerageergebied te dienen voor algemeen voorkomende soorten. Ook zal het plangebied deels beschikbaar blijven als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren. Conclusie: gezien het vorenstaande zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Er is geen bebouwing aanwezig binnen het plangebied zodat de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor gebouw bewonende vleermuizen valt uit te sluiten. Boom bewonende vleermuizen verblijven in gaten, hollen of scheuren (o.a. onder boomschors) van voornamelijk grote bomen. In twee

bomen aanwezig in het plangebied zijn holtes aangetroffen die geschikt zijn als vaste verblijfplaats (zie onderstaande figuur). Er zijn geen sporen zoals ontlasting of vraatsporen in de vorm van vlindervleugels gevonden.



Locatie van bomen met geschikte holtes voor vleermuizen (rood omcirkeld)

Mogelijk zal het plangebied gebruikt worden als foerageergebied door vleermuizen. Het is echter geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen omdat in de directe omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig zijn zoals de tuinen en het aanwezige grasveld ten zuiden van het plangebied.

Vleermuizen maken gebruik van vliegroutes om zich te verplaatsen van verblijfplaatsen naar foerageergebieden. Hiervoor worden lange, aaneengesloten bomenrijen en andere lijnvormige landschapsstructuren zoals heggen en houtwallen gebruikt. De bomen aan de noordelijke zijde van het plangebied kunnen dienst doen als vliegroute. Echter vormen ze geen essentiële vliegroute, de bomenrij eindigt ten westen van het plangebied, waar een weg wordt aangelegd in de huidige situatie.

Conclusie: twee bomen zijn geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Uit de situatietekening blijkt dat de bomenrij en het struikgewas behouden blijven. Indien de twee bomen met geschikte holtes toch moeten wijken dient er voorafgaande aan de kap eerst aanvullend onderzoek naar vleermuizen te worden gedaan. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden.

Omdat de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De watergang ten noorden van het plangebied bevat geen water. Dit is ook te zien aan de begroeiing in de watergang. De aanwezigheid van beschermde vissen kan worden uitgesloten. Eveneens is het plangebied ongeschikt voor beschermde amfibieën vanwege het ontbreken van geschikt voortplantingswater. Daarnaast is het plangebied voor de levendbarende hagedis (*Zootoca vivipara*) en de hazelworm (*Anguis fragilis*), die in de omgeving van

het plangebied voorkomen, ongeschikt door de afwezigheid van vochtige heide en/of ruigten.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde amfibieën en reptielen aangetroffen en zijn er geen sporen van deze soortgroepen aangetroffen binnen het plangebied.

Conclusie: er komen noch vissen noch beschermde soorten reptielen en amfibieën voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van niet beschermde soorten reptielen en amfibieën zoals bijvoorbeeld de gewone pad en bruine kikker vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Ongewervelden/overige soorten

Beschermde soorten ongewervelden en overige soorten zijn niet waargenomen en ook niet te verwachten binnen het plangebied. Beschermde soorten stellen specifieke eisen aan een biotoop en gezien de afwezigheid van oppervlaktewater en de aanwezige beplanting is het plangebied voor veel soorten niet geschikt.

Conclusie: er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

5.7.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

In onderstaande drie punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk indien de twee geschikt bevonden bomen worden gekapt;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de nabijheid van het plangebied is een bedrijfsbestemming gesitueerd. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is hier bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten. Bij milieucategorie 2 moet de afstand van de woningbouwvlakken tot de bedrijfsbestemming meer bedragen dan de richtafstand van 30 m. In de woonontwikkeling zijn de woningbouwvlakken op meer dan 30 m van deze bedrijfsbestemming.

Verder zijn er geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied gesitueerd.

Conclusie

Bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en de voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor bedrijvigheid.

5.9 Geur

Bij het beoordelen van bouwplannen moet worden beoordeeld of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat is gegarandeerd.

Daartoe moet inzicht worden gegeven in de invloed van individuele bedrijven op de projectlocatie. Dat wordt aangeduid als de voorgrondbelasting. Daarnaast dient inzicht te worden gegeven in de gecumuleerde belasting van bedrijven in de omgeving van de locatie gezamenlijk. Dat wordt de achtergrondbelasting genoemd. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de leefomgeving wordt uitgegaan van een dosis-effectrelatie die in de onderstaande figuur is weergegeven. Die maakt onderscheid in de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting en kwalificeert op basis van het aantal geurghinderden het leefklimaat.

Voorgrondbelasting (ou _E /m ³)	Achtergrondbelasting (ou _E /m ³)	Geurgehinderden [%]	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3,5	3 - 7	5 - 10	Goed
3,5 - 6,5	7 - 13	10 - 15	Redelijk goed
6,5 - 10	13 - 20	15 - 20	Matig
10 - 14	20 - 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 19	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Dosis-effectrelatie voor- en achtergrondbelasting

Beoordeling voorgrondbelasting

Voor wat betreft geurhinder kan geconstateerd worden dat agrarische bedrijven zich op afstand ten westen van het plangebied bevinden. Het dichtstbijgelegen bedrijf bevindt zich aan de Zwartakkers 24. De uitbreidingsmogelijkheden voor dit bedrijf zijn op slot gezet vanwege de geurnorm. Bestaande woningen aan de zuidwestzijde van de Gozelinusbocht liggen op kortere afstand van dit bedrijf dan de woningen in het besluitgebied. De bestaande woningen zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Voorgrondbelasting vormt derhalve voor het besluitgebied geen belemmering.

Beoordeling achtergrondbelasting

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe woningen in de nabijheid van agrarische bedrijven geldt niet alleen dat de individuele bedrijven geen belemmering mogen opleveren. Ook dient de achtergrondbelasting te worden meegewogen. De achtergrondbelasting is als het ware de gecumuleerde belasting van alle bedrijven in de omgeving van de projectlocatie. Meestal worden daarvoor de aanwezige bedrijven binnen een afstand van 2 a 3 km meegewogen.

Voor de achtergrondbelasting gelden geen specifieke en harde normen. De gemeente mag dat in beginsel voor een deel zelf invullen binnen de kaders van het beginsel van de "goede ruimtelijke ordening" zoals dat voortvloeit uit artikel 3.1 Wro.

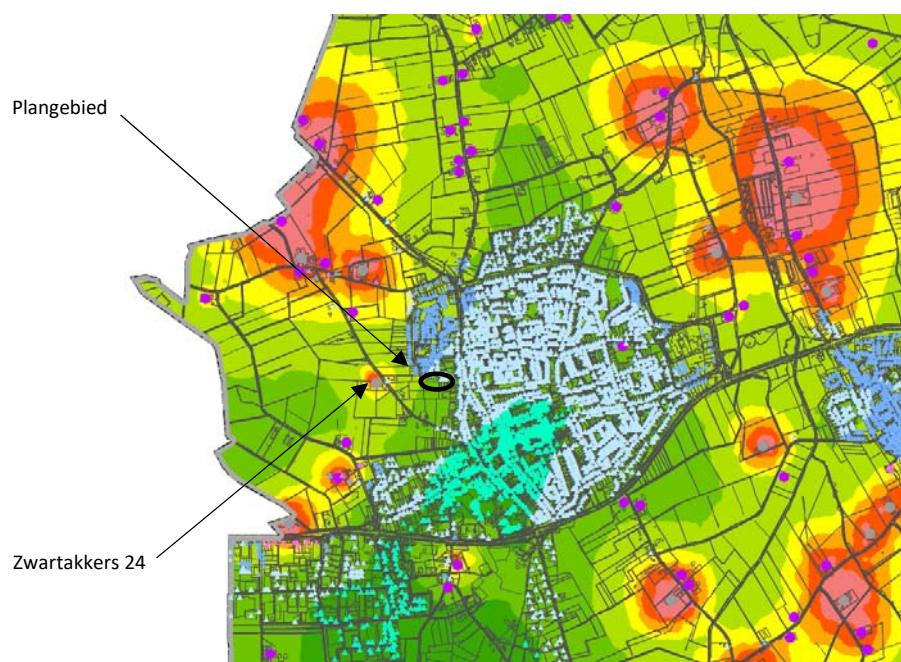
In het kader van de vaststelling van de nieuwe Geurverordening heeft de gemeente een gebiedsvisie opgesteld. De wet vereist dat ook. In die gebiedsvisie wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden die bedrijven hebben en de gevolgen die dat heeft voor de optredende geurbelasting. Daarnaast worden daarin de verschillende alternatieven beoordeeld die de gemeente heeft in het vaststellen van de geurnormen binnen de wettelijke bandbreedte.

In de Geurverordening wordt ook een aanzet gegeven voor de beoordeling van de vraag wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderstaande figuur is ontleend aan die gebiedsvisie. Daaruit blijkt dat voor de woonkern Bladel sprake is van een optimaal woonklimaat bij een geurbelasting van 3 tot 6 ouE/m³ en zelfs van een woonklimaat dat te kwalificeren is als optimaal+ bij een geurbelasting van minder dan 3 ouE/m³.

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units ($\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
	optimaal +			optimaal			aanvaardbaar			niet aanvaardbaar		
	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit
Woonkernen Bladel, Hapert, Nettersel, Casteren, Hoogeloon en Dalem	0-3	0-5	zeer goed	3-6	5-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	>10	>12	redelijk $\leftrightarrow$ slecht
Invloedsferen kernen en bedrijventerreinen	0-6	0-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	10-14	12-16	goed-redelijk	>14	>16	matig $\leftrightarrow$ slecht
Buitengebied	0-10	0-12	redelijk	10-14	12-16	redelijk-matig	14-20	16-20	matig	>20	>20	matig $\leftrightarrow$ slecht

Tabel 3.2 uit gebiedsvisie met normstelling achtergrondbelasting

Om inzicht te krijgen in de feitelijk aanwezig achtergrondbelasting geeft de bijlage bij de gebiedsvisie voldoende inzicht. Daarin is een kaart opgenomen met de achtergrondbelasting. De onderstaande figuur is een uitsnede van die kaart en geeft de achtergrondbelasting weer ter hoogte van de projectlocatie die met een zwarte cirkel is aangeduid. Uit die kaart blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een achtergrondbelasting van minder dan 3 ouE/m^3 en dat er sprake is van een woon- en leefklimaat dat beoordeeld wordt als optimaal+.



Daaruit kan worden geconcludeerd dat met het toelaten van de woningen ter plaatse van de projectlocatie wordt voldaan aan de vereisten voor een goed woon- en leefklimaat en derhalve wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De navolgende conclusies kunnen worden getrokken:

1. De omliggende agrarische bedrijven leveren voor wat betreft de voorgrondbelasting ten aanzien van geur geen belemmering op voor de realisering van de beoogde woningen op de projectlocatie.
2. Het initiatief levert geen belemmering op voor de ontwikkelmogelijkheden van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf aan de Zwartakkers 24, aangezien in de huidige situatie op kortere afstand geurgevoelige objecten zijn gesitueerd die maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van dat bedrijf.
3. De achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie is zodanig dat sprake is van een woon- en leefklimaat met de kwalificatie 'optimaal+'.
4. Op het onderdeel geur vanwege agrarische bedrijven kan derhalve worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijk ordening.

5.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling

houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 27 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.11 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.

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, van 16 oktober tot en met 26 november 2018 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Het plan is bij de provincie aangemeld.

De ter visielegging heeft geleid tot 1 zienswijze. Deze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het betreft een zienswijze van de Provincie Noord-Brabant.

De Provincie geeft het volgende aan in haar reactie:

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen

Artikel 8.1 lid 1 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan gelegen in “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” onder voorwaarden kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling is dus voorstelbaar op deze locatie.

Naast deze voorwaarden moet ook voldaan worden aan de voorwaarde opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening (kwaliteitsverbetering van het landschap).

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening.

In onderhavig plan betreft de ontwikkeling het bouwen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied. De vereiste kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkeling dient overeen te komen met de kwaliteitsverbetering die wordt gevraagd voor een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat, overeenkomstig de afspraken die zijn vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregeling (LIR),

kwaliteitsverbeterende maatregelen ten behoeve van het landschap in het buitengebied dienen te worden getroffen voor een bedrag van ten minste 1% van de uitgifteprijs van bouwgrond voor het plangebied of een zelfde bedrag in het gemeentelijk groenfonds dient te worden gestort.

In het plan is geen kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt waardoor het plan vooralsnog niet in overeenstemming is met artikel 3.2 van de Verordening. Kwaliteitsverbetering van het landschap zal toegevoegd moeten worden aan de omgevingsvergunning om deze in overeenstemming te brengen met artikel 3.2. van de Verordening.

In het kader van de kwaliteitsverbetering willen wij u er op wijzen dat de uitvoering en duurzame instandhouding van deze kwaliteitsverbeterende maatregelen ook moeten worden geborgd in het plan.

Conclusie

Wij achten de omgevingsvergunning, zoals deze nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemd punt strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op dat deel gewijzigd vast te stellen.

Gevolg gevend aan deze reactie is in de ruimtelijke onderbouwing aan paragraaf 4.2.2, waarin wordt getoetst aan het beleid uit de Verordening ruimte een subparagraaf 'kwaliteitsverbetering van het landschap' toegevoegd.

In de provinciale nota 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. De rood-met-groen koppeling' is aangegeven dat voor een stedelijke uitbreiding als minimale bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap 1% van de uitgifteprijs dient te worden bijgedragen.

In paragraaf 4.2.2 is verduidelijkt in welke bijdrage dit resulteert, alsook op welke wijze geborgd wordt dat deze bijdrage daadwerkelijk gedaan wordt.

Een en ander is met de Provincie gecommuniceerd. De provincie heeft bij mail van 14 december 2018 aangegeven te kunnen instemmen met de beantwoording op haar reactie.