

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw woning Pius X Straat 1 te Bladel

December 2018



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Projectlocatie	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Buitenplans afwijken	6
1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	8
3. Randvoorwaarden	11
3.1 Archeologie	11
3.3 Geluid	11
3.4 Bodem	11
3.5 Luchtkwaliteit	12
3.6 Externe veiligheid	13
3.7 Water	13
3.8 Natuur	13
3.9 Verkeer en parkeren	14
3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	14
3.11 Kabels en leidingen	14
4. Uitvoerbaarheid	15
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
<i>Bijlage (separaat)</i>	
Verkennd bodemonderzoek	



Foto's bestaande situatie

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woning Pius X Straat 1 te Bladel

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op het perceel aan de Pius X Straat 1 te Bladel een nieuwe woning te realiseren. Op de huidige locatie zijn momenteel een siertuin en oprit gesitueerd die horen bij het woonhuis aan de Pius X Straat 1. Een dergelijke ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Bladel 2010". De gemeente wil in beginsel medewerking verlenen aan het bouwplan. Om tot een omgevingsvergunning voor de woning te kunnen komen, is het noodzakelijk dat van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Om een dergelijke afwijking te motiveren, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Projectlocatie

De locatie Pius X Straat 1 ligt ten oosten van het centrum van Bladel. De ligging van de locatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.

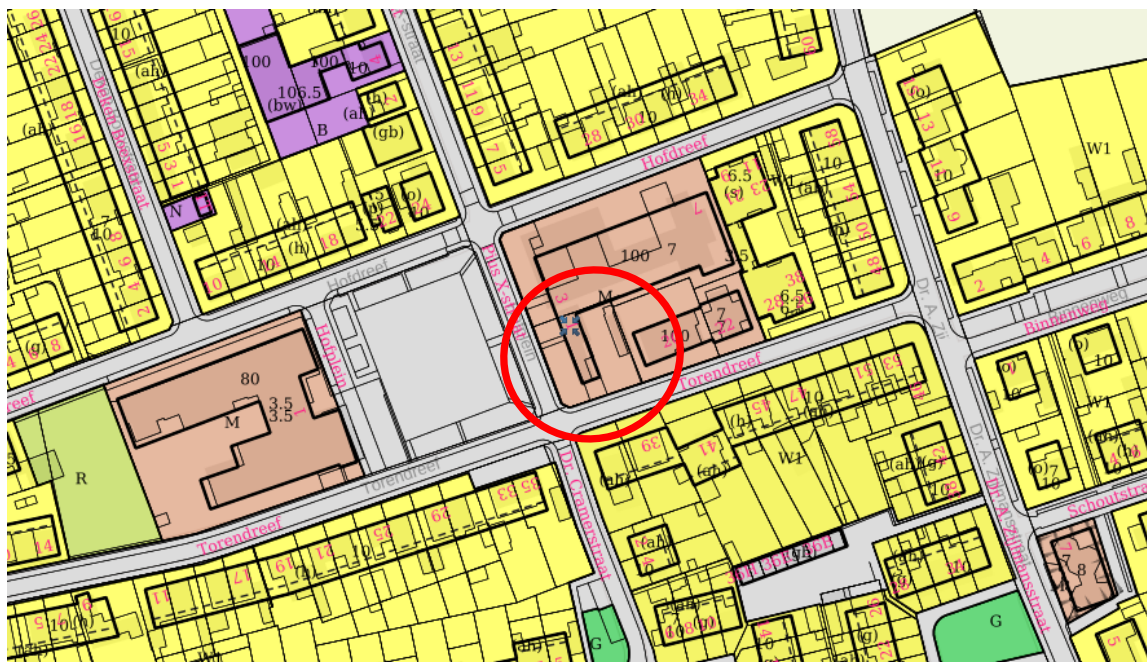


Ligging projectlocatie

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 310 m². Momenteel omvat het perceel voornamelijk een siertuin met oprit. Een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt om ter plaatse een nieuwe woning te kunnen realiseren. De nieuwe woning wordt losgekoppeld van de bestaande bebouwing.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie aan Pius X Straat geldt het bestemmingsplan "Kom Bladel", zoals dat op 29 april 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", met een aangegeven bouwvlak. Wonen is niet toegestaan binnen deze bestemming. Tevens is de nieuwbouwwoning buiten het bouwvlak geprojecteerd. Het bouwplan voor de bouw van een nieuwe woning is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Kom Bladel 2010"

1.4 Buitenplans afwijken

Op grond artikel 2,12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Er moet hierbij gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet zijn voorzien van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Opzet van de toelichting

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Ten slotte staat in het laatste hoofdstuk de conclusie van deze rapportage.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Pius X Straat 1 te Bladel is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie onder andere ABRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4, ABRS (Vz) 14 januari 2014, nummer 20138263/2/R4, ABRS (Vz), nummer 201401129/1/R4 en ABRS nummer 201401129/1/R4) blijkt dat de bouw van 1 woning niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie gaat het om slechts de bouw van 1 woning. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 18 november 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 1 januari 2017 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De bij de Verordening ruimte behorende kaart duidt de locatie van de geplande woning in Bladel aan als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Volgens de verordening is een stedelijke ontwikkeling uitsluitend in bestaand stedelijk gebied toegestaan. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarde en is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bladel

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

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

De structuurvisie bestaat uit twee delen, namelijk:

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

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. In deel B wordt het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd (onder andere wonen en werken).

In deel A wordt gesteld dat de gemeente Bladel de bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon ziet als de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing zal in eerste instantie naar mogelijkheden worden gezocht in het bestaand dorpsgebied, waarbij aanpassingen aan de bestaande voorraad en hergebruik van bestaande bebouwing de voorkeur verdienen. Kwantitatief gezien gaat de aandacht bij verdere dorpsontwikkeling met name uit naar de kernen Hapert en Bladel. Deze kernen hebben gezien hun goede bereikbaarheid en concentratie van voorzieningen, de meeste potentie voor deze uitbreiding. In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon domineert de kleinschaligheid. Dit betekent dan ook dat hier slechts bescheiden dorpsontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De 'centrumperiferie' gebieden (waar voorliggende ontwikkeling deel van uitmaakt) dienen het karakter te krijgen van een overgangsgebied van het woongebied naar het centrumgebied. Er dient sprake te zijn van een zekere verwevenheid met de centrumfuncties en de structuur van het centrum. Functies die passen binnen deze centrumperiferie zijn woningen voor doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen en starters, waarvoor een korte afstand tot het centrum gewenst is) en functies die de centrumfunctie ondersteunen (bijvoorbeeld ambachtelijke bedrijvigheid, mits inpasbaar in de woonomgeving). Voor gebieden waarop het concentratiebeleid voor detailhandel van toepassing is, is tevens detailhandel mogelijk. Niet-woonfuncties kunnen getransformeerd worden naar wonen, indien de te transformeren functie overbodig is geworden en er geen sprake is van belemmeringen voor bestaande functies. Binnen de centrumperiferie is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk dan in de monofunctionele woongebieden. De bebouwing dient qua maat en schaal echter wel passend te zijn in de omgeving.

Woonvisie Gemeente Bladel 2016, Actualisatie 2018

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

Bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, worden in beginsel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Woning moet een sociale woning zijn (€ 170.000/€ 200.000 v.o.n. of € 597,30 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.

Deze voorwaarde is in dit geval niet van toepassing, omdat er slechts 1 woning wordt toegevoegd.

- 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. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.

Voor de nieuw te bouwen woning is een sneltoets Woonkeur uitgevoerd. Uit deze sneltoets blijkt dat de nieuwe woning wordt gebouwd volgens de eisen uit het Woonkeur Pluspakket Zorg. Het resultaat van de sneltoets is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

- Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter.

De nieuw te bouwen woningen zullen aan deze eisen voldoen.

- Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.

Op het perceel blijft meer dan 20% van het oppervlak beschikbaar voor tuin. Omdat er sprake is van een privé-kavel is het niet mogelijk om openbaar groen te realiseren.

- Woonruimte is bestemd voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishouden, uitgaande van een driekamerwoning.

De nieuw te bouwen woning voldoet aan deze eis.

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

Als gevolg van de geplande woning wordt geen wezenlijke verandering aangebracht in de opbouw van de woningvoorraad binnen de gemeente.

- In de bestaande bouw worden initiatieven gestimuleerd en gefaciliteerd om te komen tot courante woonvormen waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens.

De nieuw geplande woning een woning die primair geschikt is voor een tweepersoonshuishouden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid.

3. Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

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

Volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Bladel valt de Pius X Straat 1 onder Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hier wordt het volgende over gezegd:

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

De geplande woning heeft een kleinere oppervlak dan 2500 m². Daarom is in dit geval geen nader archeologisch onderzoek benodigd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

3.2 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn. Het nieuwbouwplan bevindt zich eveneens niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn. De maximum snelheid van de Pius X Straat en de Torendreef, waaraan de woning direct is gelegen, bedraagt 30 km/ uur. Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/ uur hebben geen zone en vallen daarom buiten de toetsing aan de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.3 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy, d.d. 16 augustus 2018, met nummer 7263.001. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, matig siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. Vanaf 2,0 m -mv is de ondergrond bovendien matig grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk géén verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de zintuigelijk schone boven- en ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de gedeeltelijke sloop, de bestemmingsplanwijziging alsmede de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Econsultancy adviseert in verband met het niet aantreffen van puin(resten) géén verkennend/nader onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 te laten uitvoeren.

Op basis van de resultaten van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van de woning.

3.4 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

3.5 Externe veiligheid

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

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie in Bladel zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.6 Water

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

Watercompensatie

Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) op de projectlocatie. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur heeft het Dagelijks bestuur van het waterschap beleidsregels vastgesteld wat betreft de hydrologische uitgangspunten voor het afvoeren van hemelwater. Volgens deze regels behoeft voor de toename van verhard van minder dan 2.000 m² geen watercompensatie vereist.

In voorliggende situatie neemt de oppervlakte weliswaar toe, maar ruimschoots minder dan 2.000 m². Daarom is in voorliggende situatie geen watercompensatie vereist.

Afvalwater

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

3.7 Natuur

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

Op de locatie bevindt zich een tuin met bebouwing. Gezien de stedelijke uitstraling van de locatie is het niet aannemelijk dat zich op de locatie wettelijk beschermde plant- of diersoorten bevinden.

Het als Natura 2000-gebied aangewezen gebied Kempenland-West ligt op een afstand van meer dan 1 kilometer van de projectlocatie. Gezien de ligging van het plangebied, de relatief grote afstand en de aard van de toekomstige verandering en activiteiten op het plangebied, leiden de voorgenomen ontwikkelingen niet tot aantasting van de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Torendreef. Als gevolg van de geplande ontwikkeling verdwijnen geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte, aangezien in de nieuwe situatie – net zoals in de huidige situatie – er op eigen terrein geparkeerd wordt. Op eigen terrein is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de nieuwe woning op tevangen.

3.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De locatie aan de Pius X Straat 1 wordt omringd door zowel maatschappelijke- als woonfuncties en kan daarom gekwalificeerd worden als gemengd gebied. In dit geval kunnen de richtafstanden verkleind worden.

Direct ten oosten van de bouwlocatie bevindt zich op het adres Torendreef 20 een centrum voor advies, opleiding en ontwikkeling voor mensen zonder betaald werk. Dit is het meest vergelijkbaar met de in de VNG-brochure genoemde categorie ‘bedrijfs- en werknemersorganisaties’. Volgens de genoemde VNG-brochure bedraagt de richtafstand van een dergelijke organisatie tot een woning 10 meter, geluid is daarbij het bepalende aspect. De afstand tussen de woning en het centrum bedraagt minder dan 10 meter. In een gemengd gebied kan echter 0 meter gehanteerd worden. Hieraan wordt voldaan.

Aan de overkant van de bouwlocatie ligt een onverlicht basketbalveld. Voor een onverlicht verhard sportveldje zijn in de VNG-handreiking geen richtafstanden opgenomen. Rondom het veld staan momenteel al woningen, die maatgevend zijn voor in welke mate het basketbalveld overlast mag veroorzaken. Daarom is het aannemelijk dat het veldje geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

In de omgeving van de bouwlocatie van de nieuw geplande woning bevinden zich verder geen bedrijven of voorzieningen die wat betreft milieuzonering relevant zijn.

3.10 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling aan de Pius X Straat 1 te Bladel.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Bladel geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat burgemeester en wethouder over een dergelijke vergunning vooroverleg dienen te plegen, in ieder geval met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Bijlagen

Resultaat sneltoets Woonkeur
Verkenkend bodemonderzoek (separaat)

WoonKeur Nieuwbouw 2015

Sneltoets haalbaarheid

project: 1 woningen aan de Pius X straat 1 te Bladel	getoetst: bureau: SKW Certificatie inspecteur: W. Bakker datum: 16-10-2018 SKW nr.: 04.5012.601
beschrijving: 1 grondgebonden woning; 1 bouwlaag met deels een kap; de woning dient ook aan Pluspakket Wonen met Zorg te voldoen	ontvangen: per e-mail 11-10-2018 schetsontwerp dd. 05-10-2018



Woning Eisen Basispakket

✓ = akkoord, voldoet aan de eis
X = onvoldoende, voldoet niet aan de eis

A.1 Bereikbaarheid en buitenruimte:		
toegangsroute naar woning	✓	pad naar voordeur 5.00 m lang met gering hoogteverschil; is goed op te straten
zicht op de voordeur	✓	
parkeren van de auto	✓	eigen carport of langs de straat
A.2 Opzet van de woning:		
vereiste verblijfsruimten: aantal, minimale oppervlakte en minimale breedte	✓	woonruimte, kookruimte, hoofdslaapkamer
vereiste badruimte, toilet, bergruimte binnen, wassen/drogen: minimale oppervlakte en breedte	✓	badkamer, toilet, bergruimte binnen, ruimte wassen/drogen
vereiste privé-buitenruimte en bergruimte buiten: minimale oppervlakte en breedte	✓	terras achter de woning, bergruimte buiten achter op het erf
overige niet vereiste verblijfsruimten: minimale oppervlakte en breedte	✓	studeerkamer
bereikbaarheid ruimten via verkeersruimte	✓	
situering primaire ruimten	✓	alle ruimten op begane grond
op entreeniveau: bezoekbare ruimte en bezoekbaar toilet	✓	
A.3 Woningen met meer bouwlagen:		
eisen aan binnentrap (breedte, ruimte voor en na de trap, deuren)	nvt	
mogelijkheid installeren stoeltraplift	nvt	
A.4 Entree en verkeersruimten:		
vrije ruimte binnenzijde voordeur	X	breedte is wel 1.35 m, maar geen 350 mm naast slotzijde deur (daarvoor scharnierzijde aan kant van de meterkast)
ruimte garderobe	✓	
breedte verkeersruimten	✓	
A.5 Verblijfsruimten:		
woonruimte (ruimte zitmat en eetmat)	✓	
privé-buitenruimte	✓	achter/naast de woning; bereikbaar vanuit de woonkamer via verkeersruimte (akkoord). Let op de drempel!
kookruimte (situering, opstel- en vrije ruimte)	✓	
hoofdslaapruimte	✓	
tweede slaapruimte	nvt	
overige verblijfsruimten	✓	studeerkamer
A.6 Voorzieningen:		
toiletterruimte	✓	
badruimte (situering, indeling en inrichting, aanpasbaarheid)	✓	
ruimte wassen en drogen (situering, indeling en inrichting)	✓	in bijkeuken
bergruimte binnen	✓	bijkeuken 5,43 m ²
bergruimte buiten (o.a. voor fietsen)	✓	ruime berging achter op het erf 15,79 m ²
Aandachtspunten bij het ontwerp:		
hoogte onderdorpels buitendeurkozijnen		is van belang bij entree deur woning, terrasdeur en deur van de berging

Eisen Pluspakket Wonen met Zorg

✓ = akkoord, voldoet aan de eis
X = onvoldoende, voldoet niet aan de eis

ZA.1 Opzet van de woning:		
primaire ruimten:		
- hoofdslaapruimte : minimale oppervlakte en breedte	✓	ruime slaapkamer 3.80 x 4.80 m = 18,36 m ²
- badruimte: minimale oppervlakte en breedte	✓	2.60 x 3.35 m = 7,86 m ²
alle primaire ruimten op vloerniveau van entree	✓	
onderlinge ligging:		
- deur tussen hoofdslaapkamer en badkamer	✓	De hoofdslaapkamer en woonruimte grenzen niet direct aan elkaar. Er is wel een andere verblijfsruimte die direct aan de woonkamer grenst, nl. de studeerkamer. Die kan in voorkomende gevallen ook als een slaapkamer gebruikt worden (dan is wel de route van die kamer naar de badkamer omslachtiger). Deze oplossing wordt in deze situatie als voldoende beoordeeld.
- deur tussen 1 slaapruimte en woonruimte	✓	
- plafond vlak en voldoende sterk voor plafond-tillift	✓	
ZA.2 Verblijfsruimten:		
hoofdslaapruimte: slaapmat incl. zorg min. 3150 x 4600 mm	✓	
ZA.3 Voorzieningen:		
badruimte: douche, wastafel en closet, incl. ruimte voor zorg	✓	
badruimte (indeling en inrichting)	✓	gebruik closet, douche en wastafel incl. zorg mogelijk
bergruimte buiten:		
- goede bereikbaarheid voor rolstoelers	✓	waarschijnlijk geen probleem
- ruimte voor stallen en opladen scootmobiel	✓	mogelijk in de buitenberging
Aandachtspunten bij het ontwerp:		
deuren: o.a. vrije doorgang en Bedienbaarheid		let op: vrije doorgang is voor Pluspakket min. 0.90 m!
hoogte onderdorpels binnendeuren		waar drempels noodzakelijk zijn, bijv. bij toilet en badkamer een drempel van max. 10 mm hoog
bediening ramen		de bediening van ramen die vanuit WoonKeur ook mogelijk moet zijn door mensen met een beperking, is een aandachtspunt. WoonKeur stelt eisen aan een maximale hoogte van de bediening (1.20 m in Pluspakket Wonen met Zorg) en aan de bedieningsweerstand. Draaikiepramen kunnen dan een probleem zijn, ofwel omdat het bedieningspunt (te) hoog zit, ofwel omdat het raam in de kiepstand vanuit een laag punt moeilijk te sluiten is (ze is dan topzwaar geworden)..
installaties (voorbereiding elektrische bediening en domotica)		o.a. voorbereiding voor elektrische bediening voordeur, zonwering en diverse afstandbedieningen