

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
MOLENWEG ONG.
GEMEENTE BLADEL

NL.IMRO.1728.OVG0057MOLENWEGONG-VAST

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

December 2024

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Molenweg ong.
Ruimtelijke procedure	Artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° Wabo
Versie ingediend	December 2023
Versie ontwerp	November 2024
Versie vastgesteld	December
Opgesteld door	G. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van de planlocatie	5
1.3	Begrenzing van de planlocatie	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Doel	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.1.1	Historische en stedenbouwkundige context	8
2.1.2	Huidige situatie planlocatie	8
2.2	Beoogde situatie planlocatie	9
2.2.1	Inleiding	9
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	10
3.	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	13
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Woonvisie	16
3.3.2	Kempische visie op wonen 2019-2023	16
3.3.3	Coalitiakkoord	17
4.	MILIEUASPECTEN	18
4.1	Bodem	18
4.2	Water	19
4.2.1	Inleiding	19
4.2.2	Waterschapsbeleid	19
4.2.3	Waterparagraaf	20
4.2.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	21
4.3	Cultuurhistorie	21
4.4	Archeologie	22
4.5	Natuur	23

4.5.1	Inleiding	23
4.5.2	Gebiedsbescherming	23
4.5.3	Stikstof	24
4.5.4	Soortenbescherming	25
4.6	Geluid	25
4.6.1	Wegverkeerslawaaï	25
4.6.2	Industrielawaai	26
4.7	Geur	26
4.7.1	Beleidskader	26
4.7.2	Veehouderijen in de omgeving	26
4.7.3	Woon- en leefklimaat	27
4.7.4	Belangen veehouderij en derden	30
4.8	Gezondheid	30
4.8.1	Endotoxinen	30
4.8.2	Geitenhouderijen	31
4.8.3	Gewasbeschermingsmiddelen	31
4.9	Bedrijven en milieuzonering	31
4.9.1	Inleiding	31
4.9.2	Bedrijven in de omgeving	32
4.10	Externe veiligheid	32
4.10.1	Inleiding	32
4.10.2	Risico-contouren	33
4.10.3	Toets van de planlocatie	33
4.11	Luchtkwaliteit	34
4.11.1	Inleiding	34
4.11.2	Besluit gevoelige bestemmingen	34
4.11.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	35
4.11.4	Blootstelling aan verontreiniging	35
4.12	M.e.r-beoordeling	37
5.	UITVOERBAARHEID	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. AERIUS-berekeningen
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1. INLEIDING

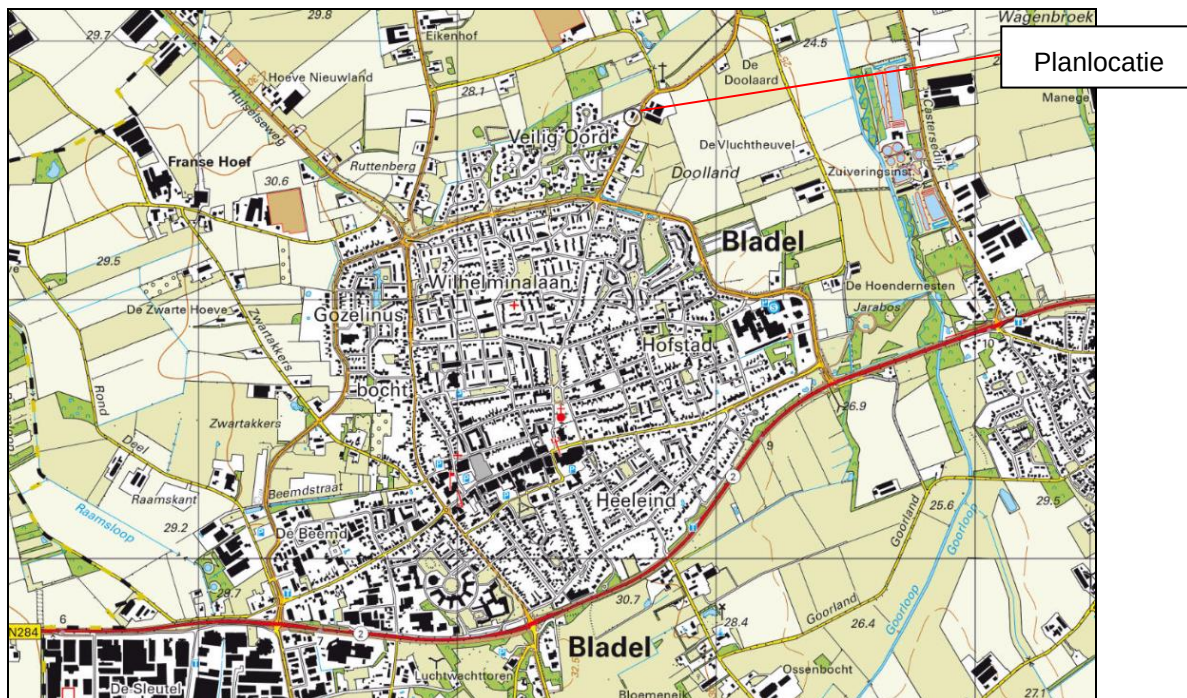
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Molenstraat ongenummerd (ong.), ten zuiden van Molenweg 8 te Bladel, hierna ook wel 'planlocatie' genoemd. De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning ter plaatse van de planlocatie in de vorm van één vrijstaande woning. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' thans bestemd als 'Wonen - Woonbos', maar kent ter plaatse geen 'bouwvlak' en daarmee dan ook geen bouw mogelijkheden voor de bouw van een extra woonhuis. De beoogde herontwikkeling is dan ook binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Beoogd wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woning ter plaatse van de planlocatie in de vorm van een vrijstaande woning. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

1.2 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van Bladel. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie aangeduid op een topografische kaart.



Figuur 1: Ligging planlocatie

1.3 Begrenzing van de planlocatie

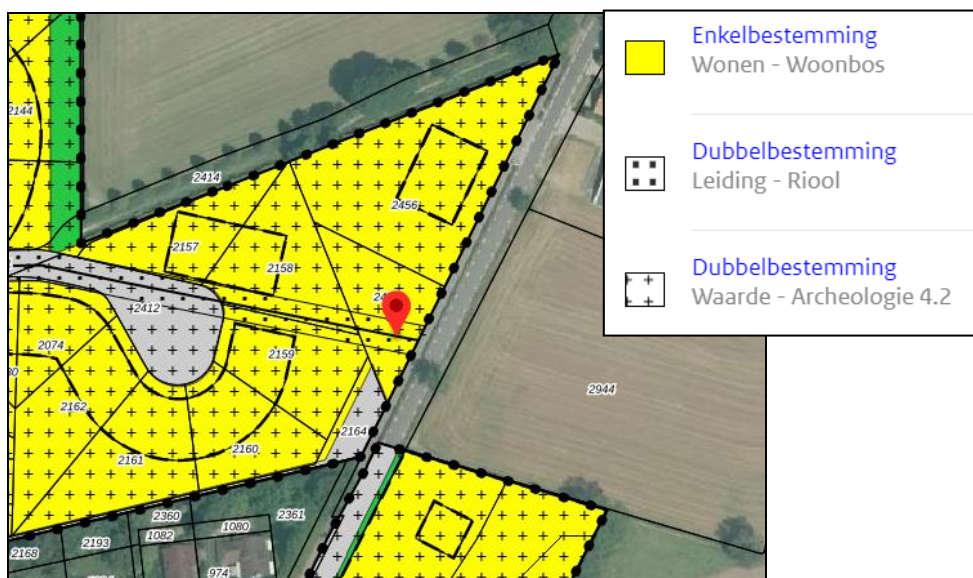
De planlocatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bladel sectie H, nummer 2457. Initiatiefnemer is eigenaar van de grond. Op navolgende figuur is de kadastrale situatie weergegeven van de planlocatie, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is weergegeven met blauwe arcering.



Figuur 2: Kadastrale situatie planlocatie

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 juni 2019. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop de planlocatie is aangeduid.



De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - Woonbos' en kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Leiding – Riool'.

In de regels van de vigerende woonbestemming is geregeld dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de planlocatie is thans geen bouwvlak ingetekend, wat betekent dat nieuwbouw van woningen ter plaatse niet is toegestaan binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Doel

Beoogd wordt met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo af te wijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van realisatie van één vrijstaande woning ter plaatse van de planlocatie. De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de planlocatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische en stedenbouwkundige context

Bladel is ontstaan door samenkomst van enkele oude wegen. Onder meer de wegen Sniederslaan, Bleijenhoek, Helleneind, Europalaan, Heeleind en de Van Dissellaan zijn al vroeg in de historie van Bladel bebouwd. Waar de wegen elkaar kruis(t)en, is later de Markt ontstaan.

De oude linten zijn in Bladel te herkennen aan hun open bebouwingsstructuur. Achter deze linten zijn woonwijken gelegen met een planmatige structuur. De bebouwing varieert van vrijstaande, twee-onderéén-kap en geschakelde woningen tot woonblokken.

Na de aanleg van de provinciale weg, verloren de oude wegen hun toegangsfunctie. Tevens is de provinciale weg gaan fungeren als een begrenzing van het dorp. De wegenstructuur is veranderd van radiaal naar tangentiaal. Door deze wegenstructuur is Bladel een vrij compact dorp geworden. De uitbreiding van het dorp heeft vooral in noordelijke richting plaatsgevonden. Door deze groeirichting ligt het centrum van Bladel niet meer centraal binnen de kern.

Het centrum van Bladel heeft zich ontwikkeld rondom de Markt, uitbreidingen hebben plaats gevonden in de vorm van lintbebouwing langs de hoofdwegen. Die ontwikkeling heeft het sterkst plaatsgevonden langs de Sniederslaan. Het centrum kent een langgerekte vrij rechthoekige vorm en strekt zich uit van de Markt tot de RK Kerk, met daartussen de Sniederslaan.

De planlocatie is gelegen aan de uiterste noordzijde van de kern Bladel. Ten zuiden en westen van de locatie zijn vrijwel uitsluitend woonfuncties gelegen. Verder noordwaarts opent zich het buitengebied met gemengde functies als wonen, agrarische bedrijvigheid en recreatie.

2.1.2 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als siertuin. Navolgend is een foto weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.

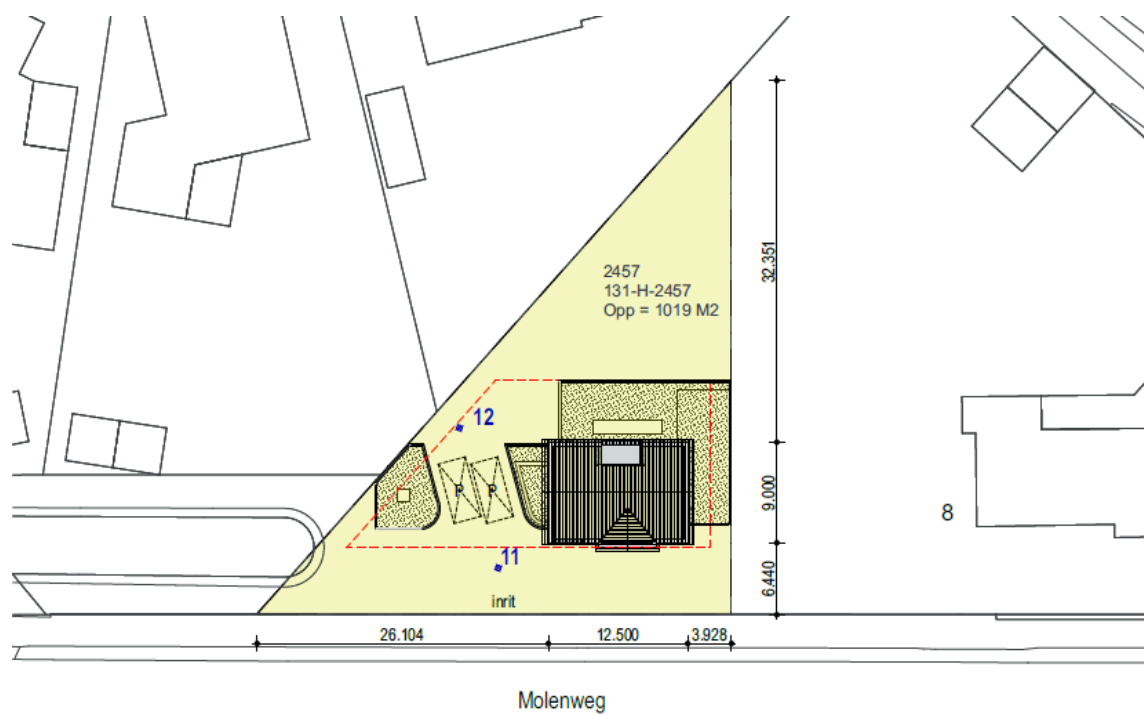


Figuur 4: Foto planlocatie

2.2 Beoogde situatie planlocatie

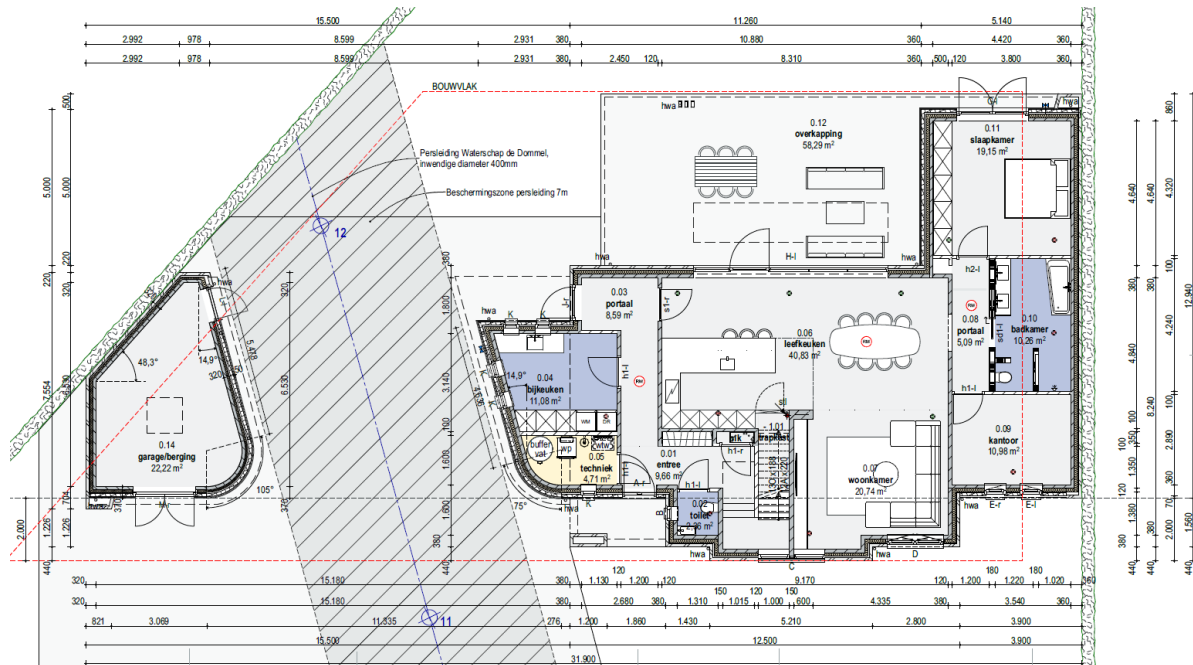
2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om ter plaatse van de planlocatie één bouwvolume te realiseren in de vorm van een vrijstaande woning. Navolgend wordt het beoogde bouwplan weergegeven.



Figuur 5: Ontwerp

In het ontwerp is rekening gehouden met een rioolleiding die over het perceel loopt. Derhalve is in het ontwerp rekening gehouden met de situering van het bijgebouw en de woning. Er wordt geen bebouwing geplaatst binnen de zone van de leiding. Op navolgende figuur is de plattegrond afleesbaar.



Figuur 6: Plattegrond

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

De omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door grote vrijstaande bouwvolumes. Qua beeldkwaliteit bestaat enige variatie. Alle woningen zijn gedekt met kap, hoofdzakelijk zadeldaken worden toegepast, al komen ook tent- en schioldaken voor. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit schoon metselwerk.

Het nieuwe gebouw is te karakteriseren als een eenvoudig bouwvolume in maximaal 1,5 bouwlaag voorzien van een kap. De kap betreft een zadeldak met dwarskap. Het zadeldak wordt gedekt met donkergrijze dakpannen. De gevels worden uitgevoerd in of afgewerkt met baksteen in een natuurlijke kleur (geelbruin- gemêleerd). Gevelopeningen zijn verticaal georiënteerd met zichtbare kozijnen in een contrasterende kleur. Dakkapellen zijn niet aanwezig. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen bakstenen.

Navolgende figuren geven een beeld van de gewenste beeldkwaliteit.



Figuur 7: Gewenste beeldkwaliteit

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Deze afwijking heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse maximaal één woning gerealiseerd binnen de bebouwde kom. Geen sprake zal zijn van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: ‘Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening ondergebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herontwikkeling getoetst aan de regels van deze Interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening. De planlocatie is hierbij aangeduid met een marker.



Figuur 8: Aanduiding planlocatie op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Woningen worden bij voorkeur toegevoegd binnen het 'Stedelijk gebied'. Verderop in deze subparagraaf worden de regels voor het wonen in bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd in de vorm van een vrijstaande woning ter plaatse van een woonbestemming, binnen het 'Stedelijk gebied', echter zonder rechtstreekse bouw mogelijkheden. De woningbouw wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom waarbij aansluiting wordt gezocht bij de reeds aanwezige woningen in de directe nabijheid. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied en wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening. De beoogde woningbouw ter plaatse van de planlocatie is een passende ontwikkeling binnen het Stedelijk gebied.

3.2.2.4 Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening wordt binnen het Stedelijk gebied onder voorwaarden de mogelijkheid geboden voor wonen, werken of voorzieningen. In artikel 3.42 wordt het navolgende gesteld:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 - a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - f. draagt bij aan een duurzame concurrerende economie.
3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
 - a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
 - b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 1. bedrijfswoningen;
 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;
 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze conceptversterkend werken en geclusterd worden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een bouwvolume toegevoegd binnen de bebouwde kom in de vorm van een vrijstaande woning. Ter plaatse vigeert reeds een woonbestemming, echter zonder bouw mogelijkheden. De beoogde woningbouw past binnen het gemeentelijk en provinciaal woningbouwprogramma en daarmee binnen de gemaakte afspraken. Met de toevoeging van slechts één woning wordt volgens vaste jurisprudentie niet voorzien in een 'stedelijke ontwikkeling'. De beoogde herontwikkeling is een passende ontwikkeling binnen het Stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie

In 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de woningbouw binnen de gemeente voor wat betreft zowel bestaande bouw als nieuwbouw. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwe ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, worden in beginsel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij toevoeging van 2 woningen of meer dient ook sprake te zijn van sociale woningbouw. in Bladel geldt hiervoor een verhouding van 51% huur en 49% koop. In het geval er 10 woningen of meer worden toegevoegd moet 10% gereserveerd worden voor statushouders.
- Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- Woningen moeten energieneutraal zijn en bij voorkeur geen gasmeter.
- Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.
- Woonruimte is bestemd voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens, uitgaande van een driekamerwoning.

De ontwikkeling sluit ten dele aan bij de woonvisie. De te bouwen woning is levensloopbestendig en voldoet aan de laatste eisen wat betreft duurzaamheid.

3.3.2 Kempische visie op wonen 2019-2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de 'Kempische Visie op wonen 2019-2023' vastgesteld. Door de gemeente Bladel is dit op 21 maart 2019 gebeurd. Deze visie vervangt de individuele woonvisies van deze gemeenten die tot dan het geldend beleidskader vormden. De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De woningmarkt heeft grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich in bevond is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt. Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroombmogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te

gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Voor de komende jaren zien de kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst (klimaatbeleid)
5. Werken én wonen.

Dit plan ziet toe op een individueel woningbouwproject met één wooneenheid. Hiermee wordt niet specifiek aangesloten bij ambities uit het woningbouwprogramma in de Kempen. Met de realisatie van een extra woning binnen het 'Stedelijk gebied' wordt wel op zeer kleinschalig niveau bijgedragen aan de grote woningbehoefte in de omgeving.

3.3.3 Coalitiakkoord

Anno 2023 is de vraag naar woningbouw nog steeds groot. In het coalitieakkoord wordt de ambitie uitgesproken om 2.500 woningen te realiseren in de komende tien jaar. Dat is inclusief de harde en zachte plancapaciteit van circa 1.100 woningen. Concreet betekent dit dus een 'extra' bouwopgave van circa 140 woningen per jaar voor de komende 10 jaar bovenop de harde en zachte plancapaciteit.

De realisatie van één extra wooneenheid ter plaatse draagt daarmee op kleinschalig niveau bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave. De voorgestelde herontwikkeling is daarmee passend binnen de gemeente. De woning wordt levensloopbestendig ingericht.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies worden hierna weergegeven:

Algemeen

Aelmans Milieu B.V. heeft een verkennend bodem-onderzoek op Molenweg ong. (naast 8) te Bladel verricht.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch in de grond(meng)monsters 001 en 003. In geen van deze monsters is een verhoogde parameter boven de klasse landbouw/natuur aangetoond. Hierdoor voldoet de bovengrond indicatief aan de klasse landbouw/natuur.

Ondergrond

De ondergrond is analytisch in de mengmonsters 002. In dit monster zijn geen verhoogde parameters boven de klasse landbouw/natuur aangetoond. Hierdoor voldoet de ondergrond indicatief aan de klasse landbouw/natuur.

Grondwater

In het grondwater zijn bij toetsing aan de signaleringsparameters geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond.

Toetsing hypothesen

De hypothese onverdacht wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Ter plaatse van de zuidelijke punt is vastgesteld dat de meest verdachte bodemlaag, evenals het resterend terrein, niet verontreinigd is.

Resumé

In de vaste bodem en het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. Ons inziens behoeven er op basis van onderzoeksresultaten dan ook geen restricties gesteld te worden aan de beoogde herontwikkeling van de locatie. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

4.2 Water

4.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De planlocatie is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.2.2 Waterschapsbeleid

4.2.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.2.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. De planlocatie is niet gelegen binnen een beschermd keurgebied.

4.2.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Sinds 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Het waterschap stelt het navolgende: In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige

situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één bouwvolume ten behoeve van een vrijstaande woning. Derhalve wordt voorzien in de toevoeging van extra verharding over een oppervlakte van circa 350-400 m², bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. Het hemelwater dat valt op de nieuwe erfverharding wordt niet geloosd op het rioolstelsel maar zal infiltreren in de bodem.

4.2.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

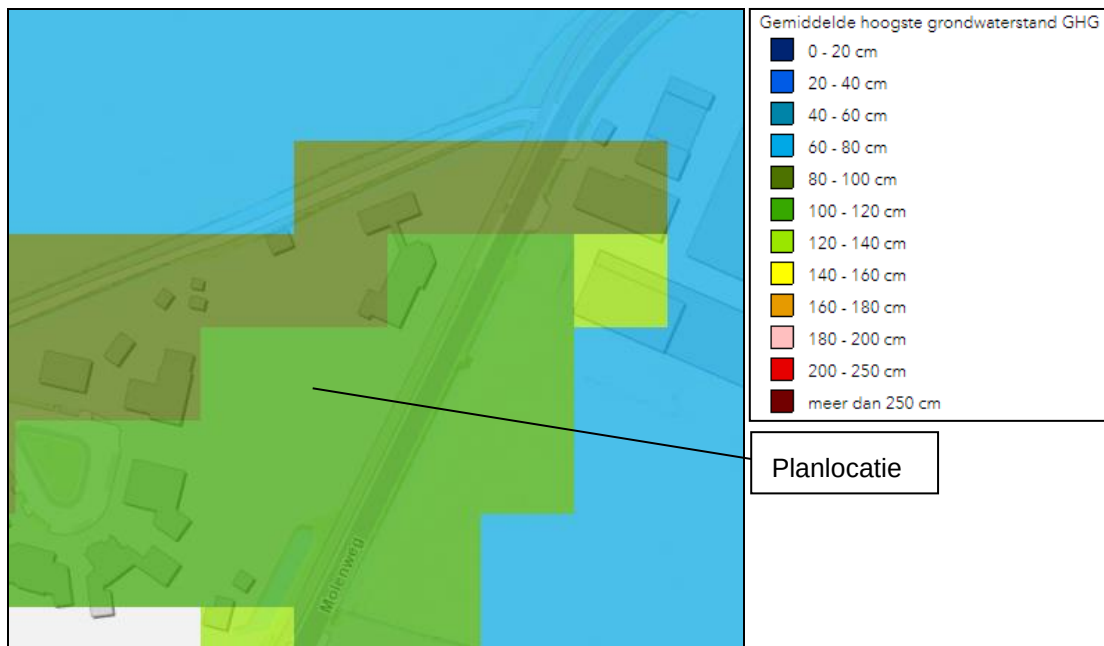
De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. 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 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen met circa 400 m².

4.2.3 Waterparagraaf

Ter plaatse van de planlocatie is geen sprake van oppervlaktewater en wordt geen grondwater onttrokken. Ter plaatse is enkel sprake van grasland. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand bedraagt circa 120-140 cm beneden maaiveld.



Figuur 9: GHG ter plaatse van de planlocatie

Met een nieuw verhard oppervlak van grofweg 400 m² wordt een hemelwaterberging voorgesteld met een inhoud van (400 x 0,06) 24 m³. Dit is conform het VGRP 2021-2025. Op het perceel is voldoende ruimte om een bergingsvoorziening aan te leggen. Voorgesteld wordt de schoonwaterriolering aan te sluiten op infiltratiekratten. Het gaat om 112 kratten van 60x60x60 centimeter met een totale capaciteit van 24 m³. Infiltratievoorzieningen dienen altijd te worden gerealiseerd boven de GHG, met een waking van ten minste 15 centimeter. De onderkant infiltratiekratten is niet dieper dan 105cm onder het maaiveld.

4.2.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

4.3 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie niet aangewezen als gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel betreft de Molenweg een Lijn van redelijk hoge waarde.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een extra bouwvolume gerealiseerd temidden van reeds bestaande woningen. Geen bebouwing wordt gesloopt en ook geen landschapselementen gaan

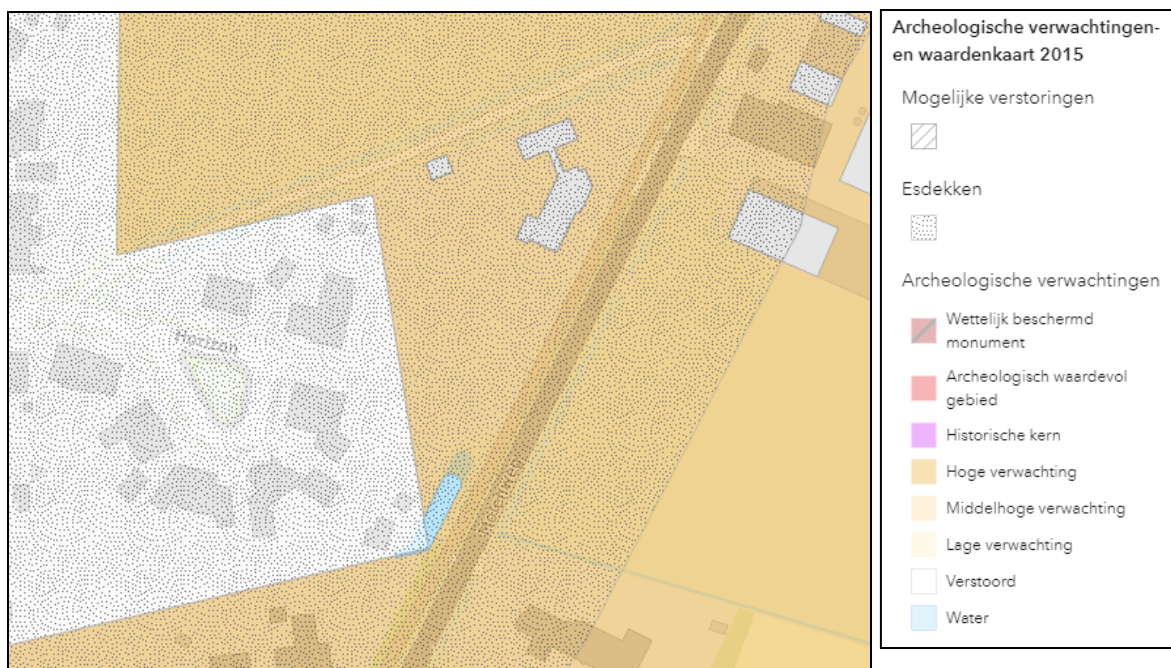
verloren. De toevoeging van de beoogde woning doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in de omgeving van de planlocatie. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van cultuurhistorie geen bezwaar.

4.4 Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden.

De gemeente Bladel heeft in samenwerking met destijds nog het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld, geactualiseerd door de Omgevingsdienst in 2021. De gemeente heeft dit archeologisch beleid bestemmingsplanmatig vastgelegd met archeologische dubbelbestemmingen.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor de planlocatie en de omgeving. De planlocatie is aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: atlas.odzob.nl)

De planlocatie is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij

bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de bodem niet dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld geroerd over een oppervlakte van 500 m² of meer. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Niettemin blijven de vigerende dubbelbestemmingen behouden, waarmee ook in de toekomst de genoemde verplichting voor archeologisch onderzoek behouden blijft.

4.5 Natuur

4.5.1 Inleiding

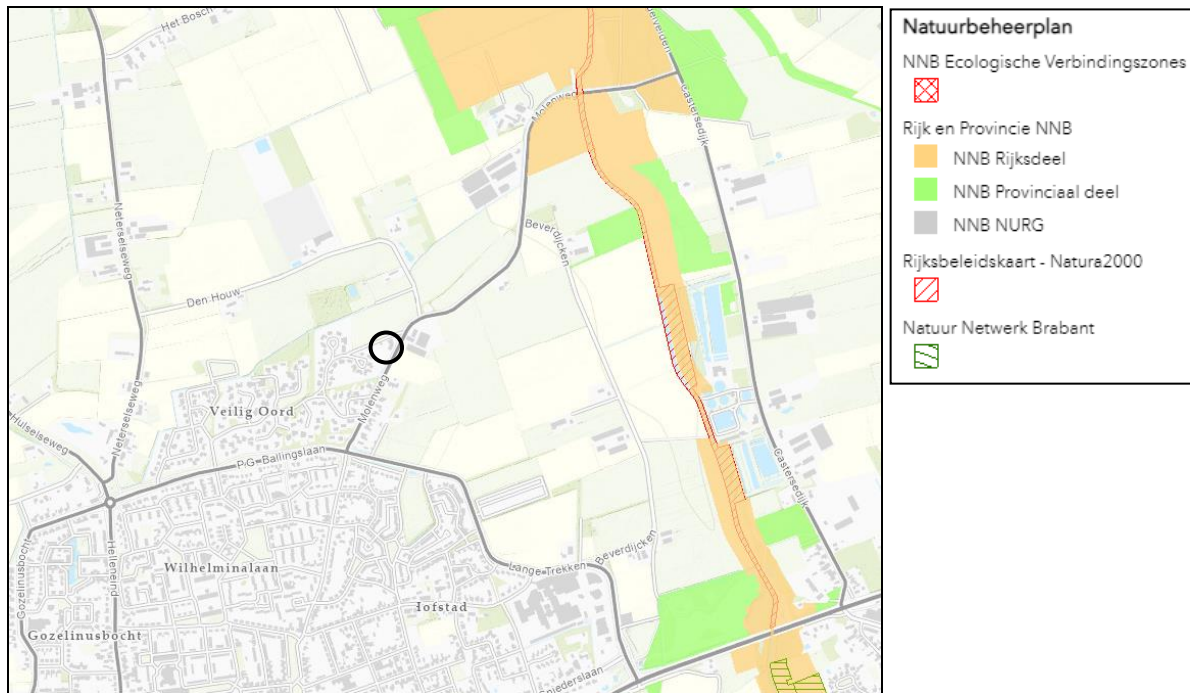
Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de provinciale kaartbank, met daarop de ligging van Natura 2000-gebieden en NNB-gebieden in de omgeving van de planlocatie weergegeven. De planlocatie is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 11: Natuurgebieden in de omgeving van de planlocatie

In de directe omgeving van de planlocatie is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied het gebied 'Kempenland-West' op circa 860 meter ten oosten van de planlocatie. Gesteld kan worden dat op zodanig grote afstand tot gevoelige gebieden de realisatie van één extra woning binnen het bestaand stedelijk gebied, geen negatief effect zal hebben op deze gebieden.

4.5.3 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend. Voor onderhavige ontwikkeling is dan ook een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de uitvoer- als de gebruiksfase. Uit de berekening blijkt dat de beoogde woning niet bijdraagt aan een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De berekening is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.5.4 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De planlocatie bestaat enkel uit siertuin en is hoofdzakelijk als gazon ingericht. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en worden ook geen gebouwen gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen flora- en faunasoorten verloren.

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.6 Geluid

4.6.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt één nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Voor deze woning is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie weergegeven.

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder blijkt:

weg	Voorkeurs- grenswaarde	Maximale ontheftings- waarde	Overschrijding voorkeurs- grenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Molenweg	48 dB	63 dB	6 dB	-	54 dB

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Een hogere waardeaanvraag wordt gelijktijdig met deze aanvraag doorlopen.

4.6.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe. De planlocatie is niet gesitueerd in de nabijheid van grote lawaaimakers. Andersom wordt vanuit de planlocatie ook geen industriegekluid geproduceerd.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

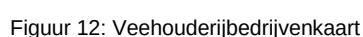
Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

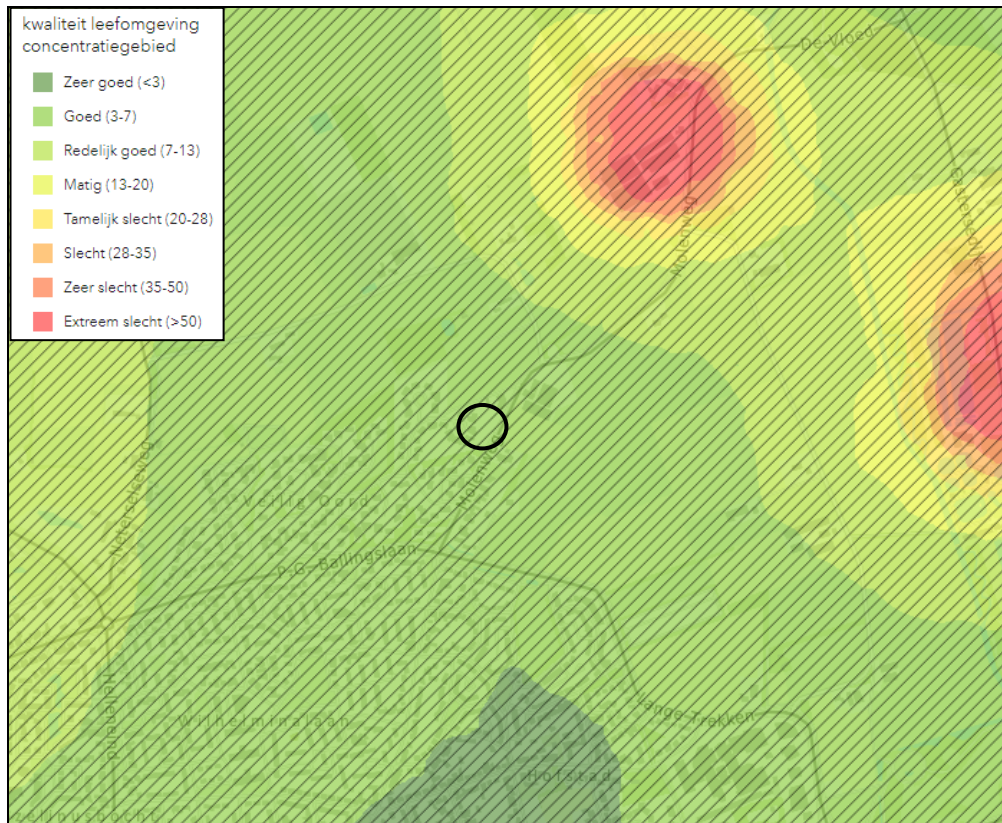
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd.

4.7.2 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van de planlocatie is een aantal veehouderijen gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de veehouderijbedrijvenkaart, waarop de planlocatie is weergegeven in de zwarte cirkel. De rode stippen betreffen voormalige veehouderijen en worden verderop dan ook niet nader toegelicht.





Figuur 13: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 3-7 ouE/m³. Hiermee is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.7.3.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Gezien de afstand tussen de intensieve veehouderijen en planlocatie (500+ meter) kan worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet maatgevend is voor het woon- en leefklimaat.

Voor het rundveebedrijf Molenstraat 5 geldt eveneens een vaste afstand van 50 meter voor objecten buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom. Er wordt niet voldaan aan de vaste afstand. Beoogd wordt hier derhalve van af te wijken. Het karakter van de omgeving kenmerkt zich als een stedelijk gebied, de woning wordt opgericht tussen belendende woningen. Aangenomen wordt dat het woon- en leefklimaat acceptabel is voor het beoogde gebruik.

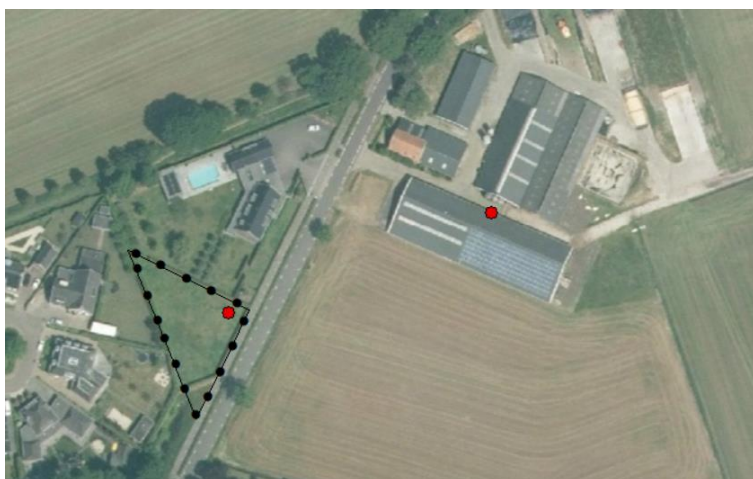
Het agrarisch bedrijf kent geen uitbreidingsmogelijkheid meer richting het stedelijke gebied. Het is onder meer hierdoor dat het woon- en leefklimaat niet zal verslechteren.

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen geurcontouren zijn mogelijk, als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd (in 201111498/1/T1/R4). In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen intensieve veehouderijbedrijven aanwezig waarvoor de voorgrondbelasting kan

worden berekend. Voor het bedrijf aan Molenweg 5 geldt dat er geen dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor vastgesteld. Ter plaatse worden de volgende dieren gehouden:

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV/OR-code vergund	OR-code actueel
vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, fokstieren jonger dan 2 jaar	10	A3.100	HA2.100
vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, fokstieren jonger dan 2 jaar	96	A3.100	HA2.100
melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder (incl kalveren tot 14 dagen)	27	A1.100	HA1.100
melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder (incl kalveren tot 14 dagen)	131	A1.100	HA1.100

Om toch te kunnen bepalen of er in relatie tot Molenweg 5 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor de vergunde dieren gerekend met de geuremissiefactor voor vleesvee. Het emissiepunt is op het dierverblijf gelegd dat zich het dichtst tot de planlocatie bevindt. Omdat de stal een open wand heeft aan de noordoostzijde wordt deze daar geventileerd. Op navolgende figuur zijn de XY-coördinaten inzichtelijk gemaakt.



Figuur 14: XY coördinaten (links hoekpunt woning, rechts emissiepunt Molenweg 5)

Berekende ruwheid: 0,397 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Molenweg 5	143 761	376 710	4,0	0,5	4,00	9 398	4,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek bouwvlak	143 668	376 675	5,0	5,8

Figuur 15: Uitvoer v-stacks

Er is sprake van een indicatieve geurbelasting van maximaal 5,5 oue/m³. Dat komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting.

		Voorgrondbelasting (Een-bron situatie)	Achtergrondbelasting (Meer-bron situatie)
Milieukwaliteit	Geur gehinderden	98 percentiel OU _e /m ³	98 percentiel OU _e /m ³
Zeer goed	< 5%	< 1.5	< 3.1
Goed	5 - 10%	1.5 - 3.8	3.1 - 7.4
Redelijk goed	10 - 15%	3.8 - 6.6	7.4 - 13.1
Matig	15 - 20%	6.6 - 10	13.1 - 20
Tamelijk slecht	20 - 25%	10 - 14.2	20 - 28.3
Slecht	25 - 30%	14.2 - 19.2	28.3 - 38.5
Zeer slecht	30 - 35 %	19.2 - 25.3	38.5 - 50.7
Extreem slecht	35 - 40 %	25.3 - 32.8	> 50.7

Figuur 16: relatie voorgrondbelasting en geur

In de praktijk zal de geurbelasting lager zijn, omdat gerekend is met een worst case scenario.

Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

4.7.3.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Op basis van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van geur.

4.7.4 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

De planlocatie ligt op 37,5 meter van het bouwvlak van get melkveebedrijf Molenweg 5. De nieuwe woning wordt gebouwd op een afstand van 65 meter tot de meest dichtbij gelegen stal. Tussen de planlocatie en de stal liggen geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Zodoende wordt het bedrijf aan Molenweg 5 niet belemmerd in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden. De nieuwe woning is niet maatgevend voor het bedrijf, dat betreft reeds de woning Molenweg 8. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven omdat de woning wordt toegevoegd op een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde

van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

De planlocatie is niet gelegen binnen een endotoxinecontour van een veehouderijbedrijf. Het bedrijf aan Molenweg 12 ligt op een ruime afstand. Voor rundveebedrijven zijn geen endotoxinecontouren aangewezen. Endotoxine vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.8.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. Binnen twee kilometer zijn geen geitenbedrijven gelegen.

4.8.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

In de omgeving van de planlocatie vindt geen teelt plaats en er is geen spuitzone aanwezig. Tevens wordt de woning toegevoegd tussen bestaande woningen. De beoogde herontwikkeling is in het kader van gewasbeschermingsmiddelen geen bezwaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden

gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is volgens de VNG *“een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.”* Een 'gemengd gebied' is volgens de VNG *“een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs een hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

De omgeving van de planlocatie sluit het meeste aan bij het type 'gemengd gebied'. In de omgeving is sprake van een matige functiemenging en de locatie is ook gelegen aan een relatief drukke verkeersweg. De in de VNG-brochure genoemde richtafstanden kunnen ter plaatse met één afstandsstap worden verlaagd.

4.9.2 Bedrijven in de omgeving

De meest dicht bij de planlocatie gelegen bedrijfsbestemming is gelegen op een afstand van circa 37,5 meter van de planlocatie. Dit betreft een bedrijfsbestemming ten behoeve van een rundveebedrijf. Dit betreft een bedrijf in milieucategorie 3.2. op grond van de handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 30 meter voor de factoren stof en geluid. Deze mogen met één stap worden verlaagd tot 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Het aspect geur is reeds inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.7. Er is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

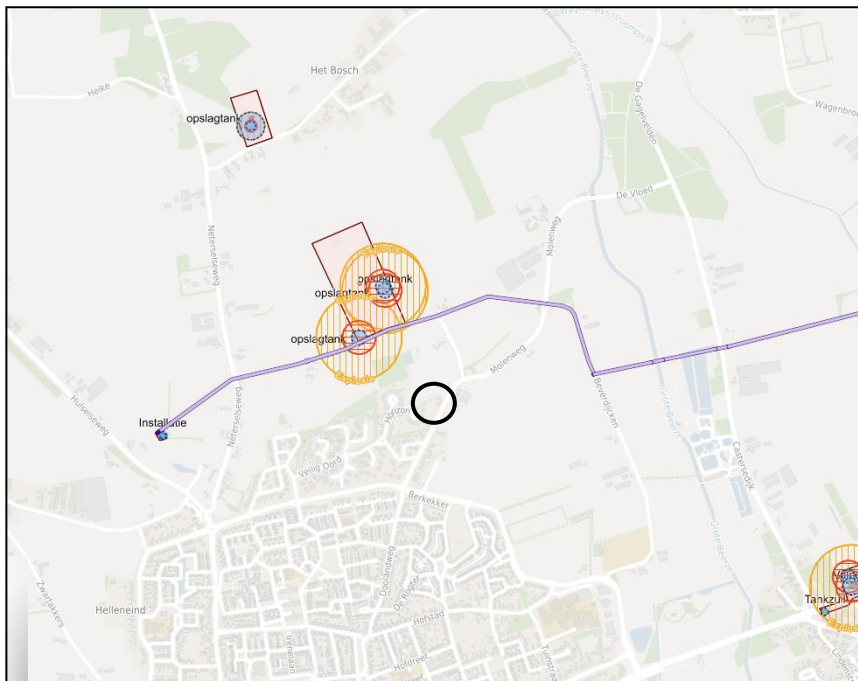
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid in de zwarte cirkel.



4.10.3.2 Inrichtingen

In de omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. De planlocatie is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen. De meest dicht bij de planlocatie gelegen inrichting is gelegen op een afstand van circa 500 meter ten zuiden van de planlocatie. Op zodanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

4.10.3.3 Transport

Spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bladel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de provinciale weg N284. Deze weg kent geen risicocontour in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. De weg ligt op een afstand van circa 1,25 kilometer. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden.

Water

Binnen de gemeente zijn geen vaarwegen gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Buisleidingen

Ten noordwesten van het plangebied is een buisleiding aanwezig. Het betreft een buisleiding van de Gasunie op 340 meter ten noordwesten van de planlocatie. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect is dan ook niet relevant.

4.10.3.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.11.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en

rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt een bouwvolume gerealiseerd in de vorm van een vrijstaande woning dan wel een twee-onder-een-kapwoning. Er wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.11.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De hierin opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van slechts maximaal een wooneenheid, valt dit plan onder het begrip 'NIBM' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

4.11.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.11.4.1 Inleiding

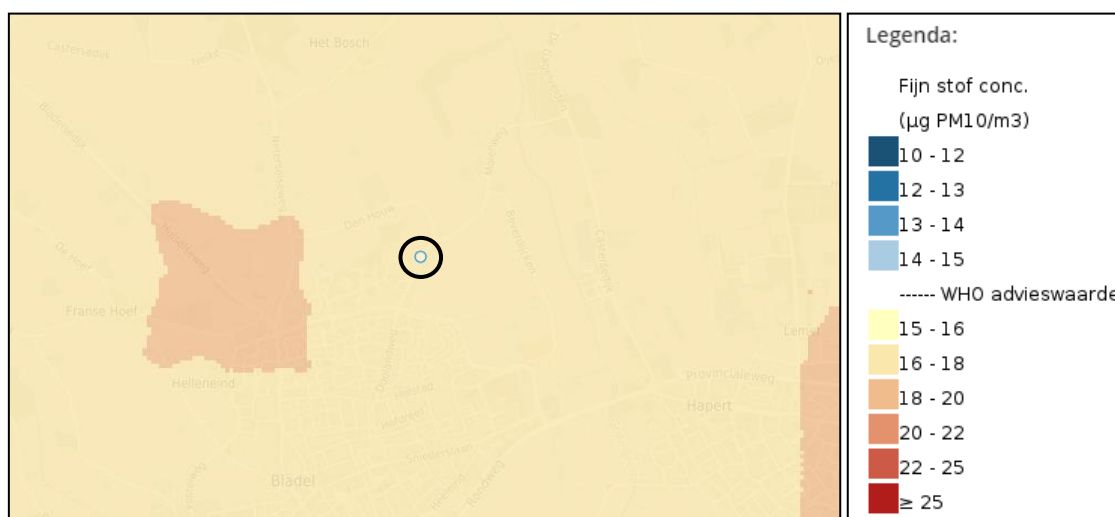
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.11.4.2 Fijnstof

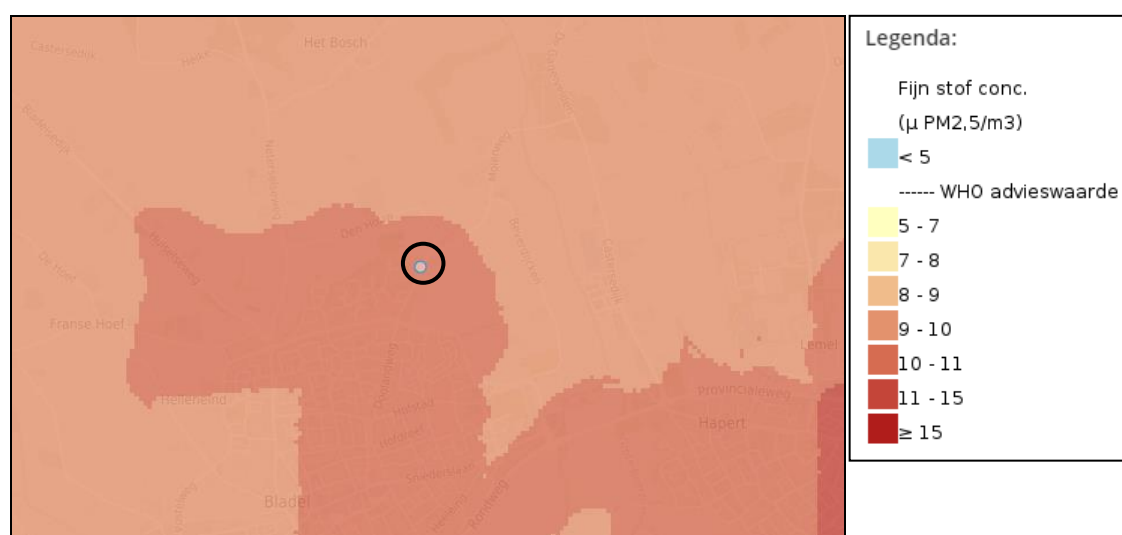
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 18: Fijnstof 2021 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 19: Fijnstof 2020 $\text{PM}_{2.5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

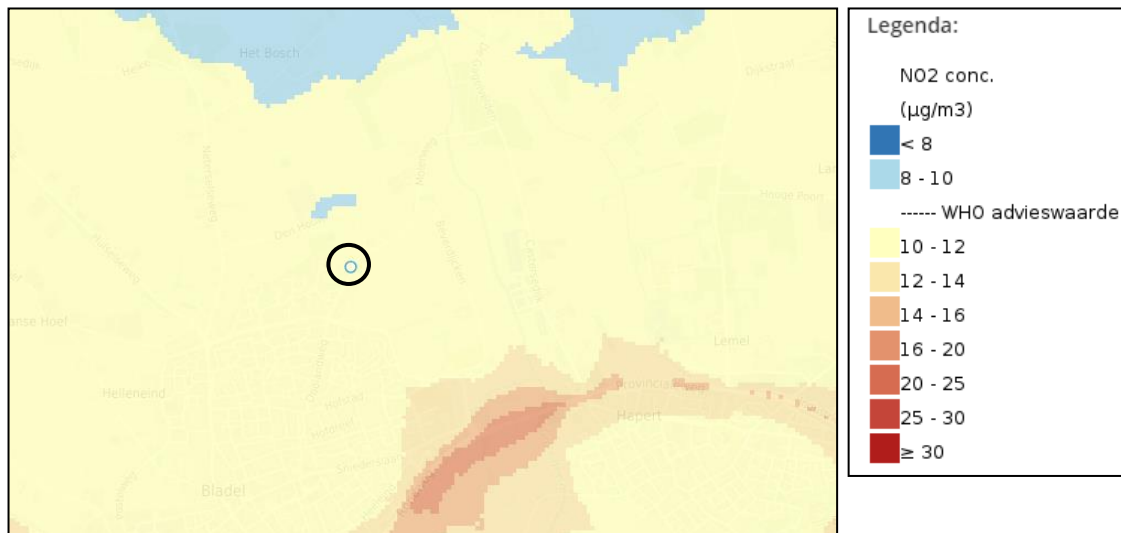
Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2.5}$ bedraagt 10-11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gesteld kan worden dat hiermee in het kader van fijnstof sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.11.4.3 Stikstofoxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 20: Stikstofdioxide 2020 voor de planlocatie (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.12 M.e.r-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De beoogde herontwikkeling ziet toe op de toevoeging van één wooneenheid binnen het bestaand stedelijk gebied. Conform jurisprudentie wordt de toevoeging van slechts één of enkele wooneenheden niet onder het begrip van 'stedelijke ontwikkeling' gevat in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie betreft een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Bladel. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van reacties op de aanvraag kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen.

BIJLAGE 1:

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2:

AERIUS-BEREKENINGEN

BIJLAGE 3:

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI