Ruimtelijke onderbouwing bij projectbesluit

Domoticawoning Vogelwikke Bladel

Gemeente Bladel

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Ruimtelijke onderbouwing bij projectbesluit

Domoticawoning Vogelwikke Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:500

Datum:
mei 2011

Vastgesteld:
24 mei 2011

Projectgegevens:
ROB01-SPK00001-01g
REG01-SPK00001-01d
TEK01-SPK00001-01d

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.PBB1005Vogelwikke-VAST

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 1
1.3 Vigerend bestemmingsplan 1
1.4 Leeswijzer 3

2 Gebieds- en projectprofiel 5
2.1 Gebiedsprofiel 5
2.2 Projectprofiel 7

3 Beleidskader 11
3.1 Nationaal en provinciaal beleid 11
3.2 Gemeentelijk beleid 11

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 15
4.1 Bodem 15
4.2 Geluid (wegverkeerslawaai) 15
4.3 Luchtkwaliteit 16
4.4 Externe veiligheid 16
4.5 Kabels en leidingen 17
4.6 Bedrijven en milieuzonering 17
4.7 Verkeer en parkeren 18
4.8 Water 18
4.9 Flora en fauna 19
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 19
4.11 Landschappelijke inpassing 20

5 Haalbaarheid 21
5.1 Financieel 21
5.2 Maatschappelijk 21

6 Samenvatting 23

Bijlagen:

1 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, *juli 2010, Synthegra B.V.*
2 Advies Archeologische monumentenzorg 2010, nr. 127, *augustus 2010, SRE Milieudienst*
3 Onderzoek naar bodemverontreiniging, *5 januari 2011, SRE Milieudienst*
4 Flora- en faunaquickscan, *juni 2010, Faunaconsult*

Globale ligging plangebied binnen kern Bladel (bron: Google Maps, 2010)

Globale ligging plangebied aan de Vogelwikke (bron: Google Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van de woonwijk De Biezen te Bladel heeft de familie Spijker het voornemen een zogenoemde domoticawoning te realiseren. Deze woning is uitgerust om lichamelijk gehandicapten te faciliteren door een grote mate van automatisering en toegankelijkheid. De woning wordt gerealiseerd op het achterperceel behorende tot de woningen aan de Vogelwikke 6 en 6b. Op de hiernaast afgebeelde luchtfoto's is de planlocatie weergegeven.
De voorgenomen bebouwing is gedeeltelijk gelegen in bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010' en gedeeltelijk in 'Buitengebied Bladel 2010'. Het plan past niet binnen de in beide plannen opgenomen bestemmingen. De gemeente is echter voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

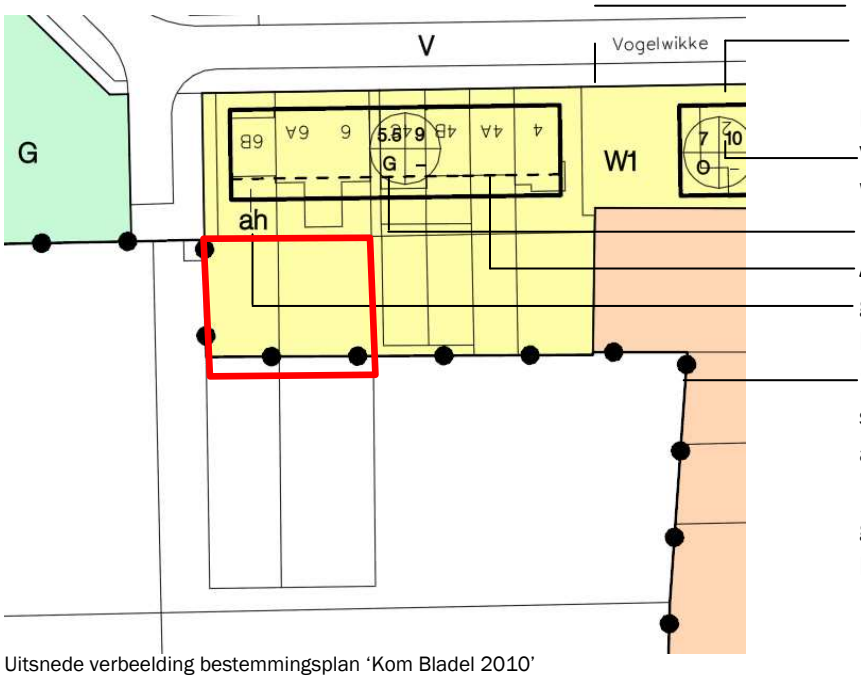
Het plangebied ligt aan de westrand van de kern Bladel. Het gebied, momenteel in gebruik als moestuin, wordt aan de noord- en noordoostzijde begrensd door de achtertuinen van de percelen Vogelwikke 6a, 6b en 4c. Aan de west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het noordelijke gedeelte van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010. Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2010. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de bij deze plannen behorende verbeeldingen met de rond het plangebied geldende bestemmingen en aanduidingen.

Het gedeelte van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010' gelegen is, heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden 1' zonder bouwvlak. Ter plaatse van het plangebied zijn daarom enkel bijgebouwen toegestaan. Hoofdgebouwen, zoals het geval is bij voorliggend plan, zijn binnen het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk.

Het gedeelte van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2010' gelegen is, heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Wonen is binnen deze bestemming enkel toegestaan in een bedrijfswoning binnen het bouwvlak. Een (burger)woning, zoals het geval is bij voorliggend plan, is binnen het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden het gebieds- en projectprofiel beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieuhygiënische en planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. De samenvatting is opgenomen in hoofdstuk 6.

2 Gebieds- en projectprofiel

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

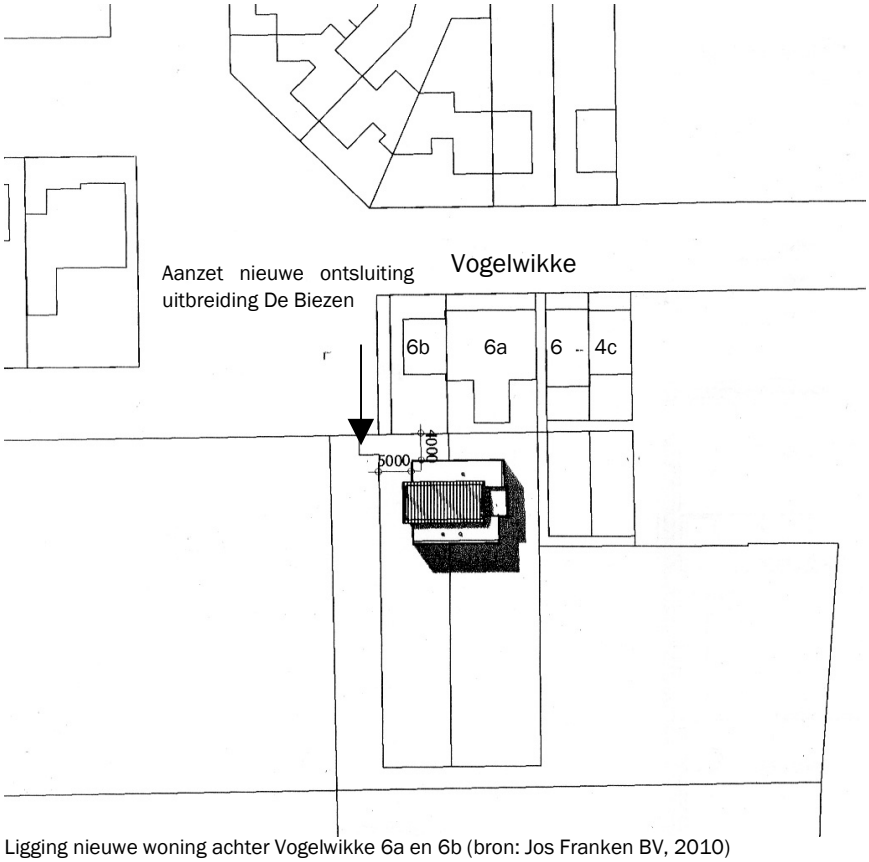
2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan de rand van de uitbreidingswijk De Biezen, aan de westrand van de kern Bladel. De wijk bestaat voornamelijk uit woningen met een aantal maatschappelijke functies (onder andere basisschool). De woningen zijn zowel projectmatig als op vrije kavels gebouwd, waarbij de vrije kavels, met veelal vrijstaande woningen, zich vooral aan de buitenranden van de wijk bevinden. De oostrand van de wijk sluit aan op de Helleneind, een oudere ontsluitingsweg, waarin historisch gegroeide lintbebouwing en oudere projectmatige woningen zijn gelegen.

Ter plaatse van het plangebied, aan de Vogelwikke, liggen een aantal op de weg georienteerde, aaneengebouwde woningen. Deze woningen hebben achtertuinen op het zuiden. De woningen variëren in hoogte en kaprichting. De achtertuinen van deze woningen zijn in de huidige situatie vrij klein. Onderstaande foto geeft de woningen ten noorden van het plangebied weer.

Vogelwikke 6, 6a en 6b vanuit het oosten (bron: Google Streetview, 2010)

De Vogelwikke zelf is een rustige buurtontsluitingsweg, welke ten oosten van het plangebied aansluit op de Helleneind. Het plangebied is momenteel in gebruik als moestuin.



Ligging nieuwe woning achter Vogelwikke 6a en 6b (bron: Jos Franken BV, 2010)

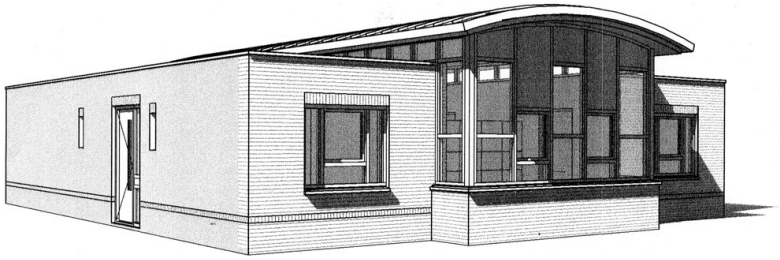
2.2 Projectprofiel

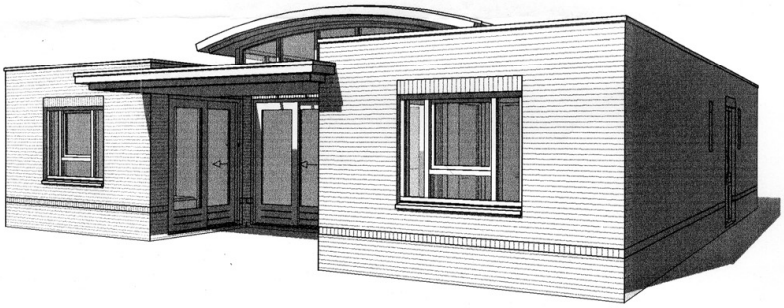
2.2.1 Voorwaarden ontwikkeling

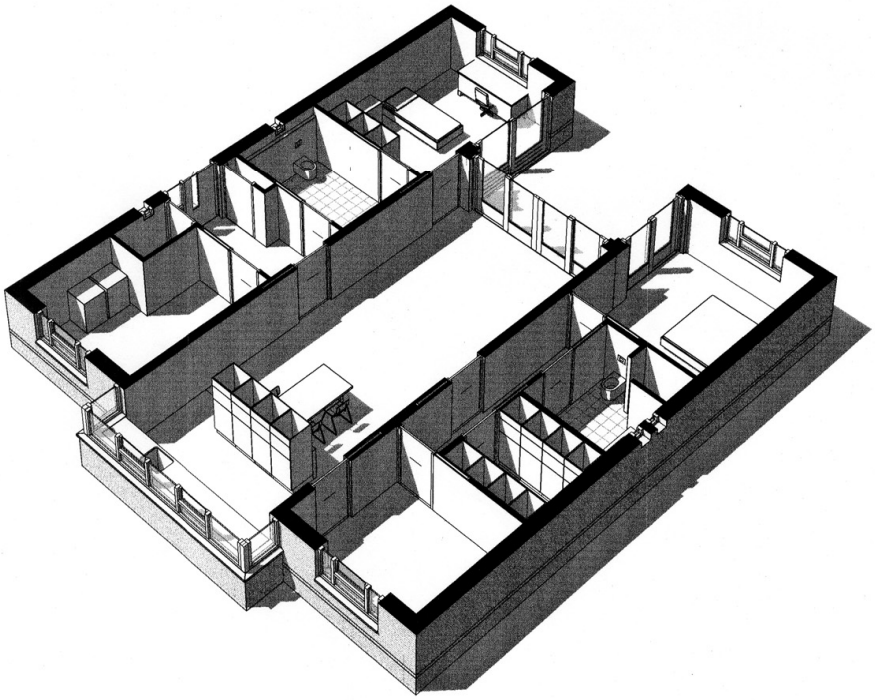
De beoogde domoticawoning wordt op het achterterrein van de woningen aan de Vogelwikke 6a en 6b gerealiseerd. Voor een goede inpassing in landschap en stedelijke omgeving zijn in september 2009 door Croonen Adviseurs in afstemming met de gemeente ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld, waar het initiatief aan dient te voldoen:

- er mogen geen belemmeringen optreden voor de toekomstige uitbreiding van De Biezen;
- er dient geen inbreuk te worden gedaan op de privacy en de bezonning van de ondiepe achtertuinen van Vogelwikke 6a en 6b;
- de nieuwe woning dient georiënteerd te worden op (de aanzet tot) de nieuwe ontsluiting vanaf de Vogelwikke naar de toekomstige woonuitbreiding van De Biezen (westzijde);
- de voorste perceelsgrens van de nieuwe woning moet een voortzetting vormen van de zijdelingse perceelsgrens van Vogelwikke 6b, zodat een rechtlijnige begrenzing van de openbare ruimte ontstaat;
- de hoogte van de nieuwe woning dient beperkt te blijven tot één bouwlaag, al dan niet met kap, gezien de geringe diepte van de achtertuinen van Vogelwikke 6a en 6b.

Aan de hand van deze voorwaarden is de uiteindelijke inrichting van het plangebied bepaald.







Aanzichten en plattegrond domoticawoning (bron: Jos Franken BV, 2010)

2.2.2 Ruimtelijke invulling

Van belang bij de inpassing van de woning is dat er geen belemmeringen optreden voor de toekomstige uitbreiding van De Biezen. De voor deze uitbreiding aangelegde aanzet tot een nieuwe ontsluitingsweg blijft door het initiatief ongemoeid. De nieuwe woning is georiënteerd op deze nieuwe ontsluitingsweg. De voorste perceelsgrens van de nieuwe woning is een voortzetting van de zijdelingse perceelsgrens van de Vogelwikke 6b, zodat een rechtlijnige begrenzing van de openbare ruimte ontstaat. De woning heeft een diepte van ongeveer 15 meter en een breedte van ongeveer 13 meter. Het totale oppervlak van de bebouwing bedraagt ongeveer 200 m².

De woning bestaat, zoals kenmerkend bij domoticawoningen, uit één laag. De woning heeft een verhoogd middengedeelte met een licht gebogen dak. De rest van de woning heeft een plat dak. De woning heeft een goothoogte van 3,2 m en plaatselijk een nokhoogte van 4,7 m. De woning is, gezien de geringe diepte van de achtertuinen van Vogelwikke 6a en 6b, in hoogte beperkt gebleven.

De domoticawoning is bestemd voor een minder valide echtpaar, dat thans in een huurwoning aan de Vogelwikke 6 woont. De situatie is voor hen onhoudbaar, omdat de beschikbare ruimte te beperkt is. In de nieuwe woning wordt een grote mate van automatisering gerealiseerd. Alle verblijfsruimten worden hierbij op de begane grond gerealiseerd. De voor de woning benodigde parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost.

De beoogde woning voldoet aan de randvoorwaarden die gesteld zijn aan de ruimtelijke inpassing van het initiatief en is zo passend binnen haar omgeving. Voor de aansluiting bij de vigerende bestemmingsplannen is deze ruimtelijke onderbouwing zoveel mogelijk hierop geënt.

3 Beleidskader

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

3.1 Nationaal en provinciaal beleid

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Verordening Ruimte en Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied gelegen in een 'zoekgebied naar stedelijke ontwikkeling'. Hierbinnen is stedelijke ontwikkeling toegestaan, mits een goede verantwoording hiervan wordt gegeven. Het provinciaal beleid is doorvertaald in het gemeentelijk beleid. Dit volgt in de volgende paragraaf. Hierin wordt een verantwoording gegeven voor de beoogde ontwikkeling, evenals in het projectprofiel (paragraaf 2.2).

3.2 Gemeentelijk beleid

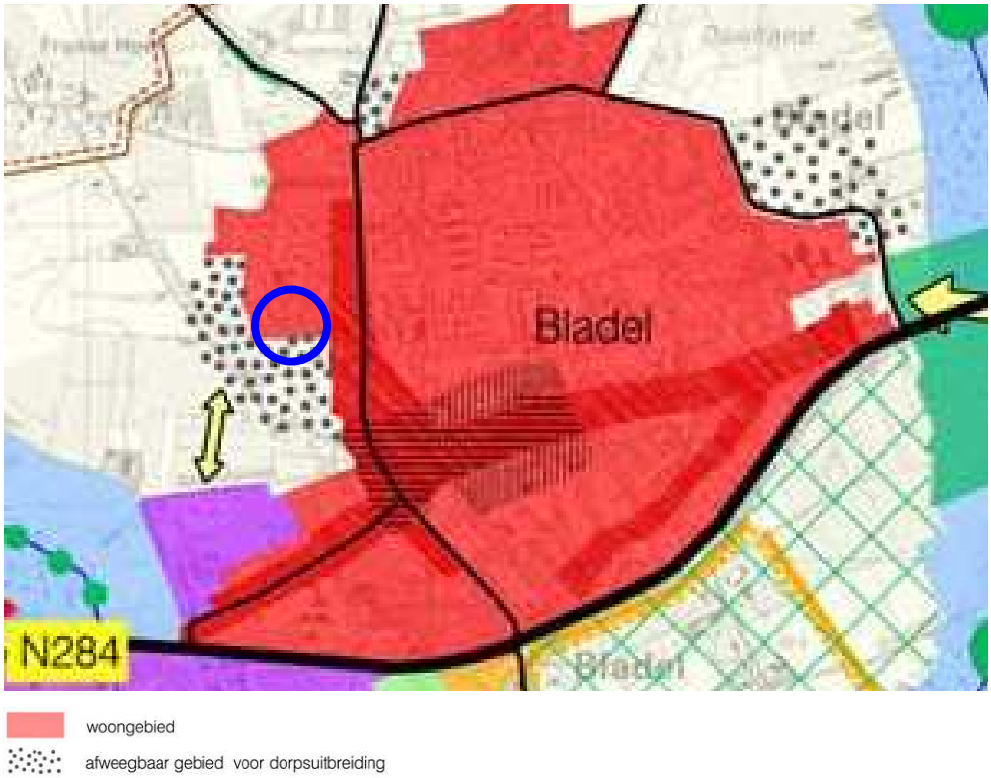
3.2.1 Principebesluit

De gemeente Bladel heeft in de vergadering van 18 augustus 2009 besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van de bouw van één woning op het gedeelte van het perceel dat ligt binnen de contouren van het komplan.

3.2.2 Actualisatie StructuurvisiePlus; deel A Ruimtelijk casco

Begin 2008 is gestart met de actualisatie van de StructuurvisiePlus. De wens om te komen tot deze actualisatie is tweeledig. Enerzijds is er behoefte aan vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. In 2009 is namelijk de pilotstatus 'Bouwen binnen strakke contouren' afgelopen. De bestaande StructuurvisiePlus is op deze status geënt en geeft daarmee onvoldoende antwoord op 'nieuwe' beleidsvragen. Anderzijds krijgt het instrument Structuurvisie in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een versterkte status.

Deel A Ruimtelijk casco is vastgesteld op 22 mei 2008. Deel B Projectenplan structuurvisie is momenteel in voorbereiding. Het plangebied is in het Ruimtelijk Casco gelegen op de grens tussen 'woongebied' en 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'. De beoogde ontwikkeling past binnen deze aanduidingen.



Uitsnede StructuurvisiePlus, Ruimtelijk Casco

3.2.3 Woonvisie gemeente Bladel

De gemeentelijke woonvisie is door de gemeenteraad van Bladel op 17 december 2009 vastgesteld. De visie geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling in de gemeente. De planningshorizon is tot ca. 2030, waarbij de concrete maatregelen uitgewerkt zijn voor de komende vijf jaar (2009 tot en met 2013) en woningbouwkader voor de periode 2009 - 2019.

De visie voor Bladel geeft invulling aan:
- Investeren in vitale en leefbare kernen;
- Wooncarrière mogelijkheden, in alle kernen;
- Meer keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- Uitbouwen woonserviceconcepten;
- Duurzaam en kwalitatief bouwen.

De domoticawoning is bestemd voor een minder valide echtpaar, dat thans in een huurwoning aan de Vogelwikke 6 woont. De situatie is voor hen onhoudbaar, omdat de beschikbare ruimte te beperkt is. Daarmee voorziet voorliggend plan in de voortzetting van de wooncarrière binnen de kern Bladel. Derhalve sluit de ontwikkeling aan bij de Woonvisie.

3.2.4 Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Om het duurzaam bouwen in Zuidoost-Brabant te bevorderen hebben het SRE, gemeenten, het NVOB en de BNA in 1996 het 'Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven' ondertekend. Door het Convenant te ondertekenen hebben de deelnemers verklaard dat zij zoveel mogelijk de maatregelen uit het zogenaamde Basispakket Duurzaam Bouwen zullen toepassen.

De behoefte aan aanpasbaar bouwen ontstaat vanuit de tendens dat steeds meer ouderen in hun eigen huis blijven wonen. Vooral de laatste jaren hebben gemeenten op dat gebied nieuwe taken, bevoegdheden en mogelijkheden gekregen. Niet alleen voor nieuwe woningen maar ook beheersmatig zal er voldoende aandacht moeten zijn voor het zo aanpasbaar mogelijk maken van woningen, zoals bijvoorbeeld woonvoorzieningen op de begane grond en vrij indeelbare woonruimten. Ten aanzien van aanpasbaar bouwen is nog geen convenant opgesteld. Wel zijn het Seniorenlabel en het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen, die beogen bij te dragen aan een zo veilig en toegankelijk mogelijke woning.

Het beoogde initiatief speelt in op duurzaam en aanpasbaar bouwen. Alle woonvoorzieningen zijn gelegen op de begane grond.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

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

Op de locatie is door SRE Milieudienst een onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd. Het rapport, behorende bij het onderzoek (5 januari 2011), concludeert als volgt:

De grond is geschikt voor alle bodemgebruiksfuncties.
Tijdens het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat binnen de grenzen van de locatie activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk de kwaliteit van de bodem nadelig hebben beïnvloed. Het terrein kan als niet verdacht worden beschouwd ten aanzien van lokale bronnen van bodemverontreiniging. Op basis hiervan is een verkennend onderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5740 met een onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV).
De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink en sterk verontreinigd met cobalt en nikkel. De achtergrondwaarde voor nikkel van de gemeente Bladel wordt overschreden. Formeel is een nader onderzoek noodzakelijk. Een nader onderzoek is weinig zinvol omdat de verhoging te relateren is aan het verhoogde achtergrondgehalte in de regio. Voor het verlenen vergunning vormt deze verontreiniging geen belemmering. Wel wordt geadviseerd het grondwater niet voor consumptie, drenken van vee of het besproeien van de tuin te gebruiken.
De hypothese ‘onverdacht’ wordt niet bevestigd.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

Het voorgestane initiatief voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai. Het plangebied ligt echter in een 30 km-zone en niet binnen de invloedssfeer van infrastructuur of voorzieningen met een geluidszone. Een akoestisch onderzoek is daarom voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing niet benodigd.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.
Dit is het geval wanneer:

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

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

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één woning en is daarom niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Externe veiligheid

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

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Met behulp van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is bepaald of er in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor het voorgenomen initiatief.

4.4.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Uit inventarisatie is gebleken dat er in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Ook is de ontwikkelingslocatie niet gelegen binnen het invloedsgebied van een lpg-tankstation.

4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Kabels en leidingen

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. In het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Het plangebied ligt aan de rand van de kern. Naar het zuiden wordt uitgekeken over het open buitengebied. Blijkens verleende milieuvergunningen en de richtafstanden uit het vigerende bestemmingsplan, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen, die gekarakteriseerd kunnen worden als ‘hinderlijk’ voor de beoogde woning.
De realisatie van de woning veroorzaakt daarnaast geen beperkingen voor de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving.

4.7 Verkeer en parkeren

Met het voorliggende plan wordt één nieuwe woning toegestaan. De verkeersaantrekkende werking van deze woning is te verwaarlozen. Ten westen van Vogelwikke 6b ligt de aanzet tot een nieuwe ontsluiting voor de toekomstige uitbreiding van De Biezen. De voor de uitbreiding aangelegde aanzet tot een nieuwe ontsluitingsweg blijft door het initiatief ongemoeid. De nieuwe woning is georiënteerd op deze nieuwe ontsluitingsweg. Voor de ligging van deze weg wordt verwezen naar de afbeelding in hoofdstuk 2.

De parkeervraag die deze woning met zich meebrengt, wordt opgelost door parkeervoorzieningen op eigen erf.

4.8 Water

Voor ruimtelijke plannen dient inzichtelijk gemaakt welke invloed deze hebben op de waterhuishouding ter plaatse. Hiervoor dient aangesloten te worden op gemeentelijk beleid en de randvoorwaarden van waterschap De Dommel. De voorgenomen woning en bijbehorend verhard erf hebben een gezamenlijke oppervlakte van 280 m^2. Het totale terrein heeft een oppervlakte van 1.227 m^2. Het waterschap heeft gesteld dat voor een toename van het afvoerend oppervlak kleiner dan 250 m^2 geen wateropgave geldt. Omdat er op het terrein al verharding aanwezig is, zal de toename van verharding niet groter zijn dan 250 m^2.

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Met betrekking tot het voorliggend initiatief wordt het vuilwater direct afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater wordt geborgen binnen het plangebied zelf, waarbij een afvoer aanwezig is naar het bestaande oppervlaktewater, welke door middel van een duiker aangesloten is. Door het afvalwater af te voeren naar het gemeentelijke rioolstelsel en het hemelwater vast te houden op de locatie zullen beide waterstromen gescheiden blijven.

Het voorgestane initiatief maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Door de nieuwe woning wordt, zoals al beschreven, het inzijgende vermogen van de bodem ter plaatse nauwelijks beïnvloed, aangezien het terrein al voor een gedeelte verhard is. Een berekening van de waterbergingsbehoefte kan daarom achterwege blijven.

4.8.1 Afvalwater

Het vuilwater van de nieuwe woning wordt in principe geloosd op de aanwezige riolering. Het stelsel is voldoende van omvang om deze uitbreiding en de daarmee gepaard gaande toename aan afvalwater te kunnen verwerken.

4.8.2 Regenwater

Als gevolg van de nieuwe woning zal het verharde oppervlak beperkt toenemen. De nieuwe woning dient ‘hydrologisch neutraal’ te worden gebouwd. Dit houdt in dat door de woning geen significante stijging in het af te voeren regenwater wordt veroorzaakt.

Het afstromende regenwater blijft in voorliggend geval op het terrein waar het zal worden geborgen en geïnfiltreerd in de bodem.
Omdat het een beperkte ingreep betreft op een vrij groot perceel, kan worden gesteld dat het inzijgende vermogen van de bodem voor regenwater nauwelijks wordt beïnvloed. Een berekening van de waterbergingsbehoefte kan daarom achterwege blijven.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.
Met dit doel is voor de planlocatie in juni 2010 door Faunaconsult een Flora- en faunaquickscan uitgevoerd. De locatie is beoordeeld op aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het kader van geldende wetgeving. Het rapport, behorende bij het onderzoek, concludeert dat er op het terrein geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Daarnaast is er geconstateerd dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd is. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten op basis van provinciale kartering. De gemeente heeft als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkeling en dat wanneer er een verstoring van meer dan 100 m² optreedt, er een archeologisch rapport opgesteld dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
In juli 2010 is door Syntegra B.V. ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische waarden ter plaatse vast te stellen. In het rapport, behorende bij dit onderzoek, wordt aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.
Het rapport is vervolgens getoetst door de gemeente Bladel. Hiertoe is in augustus 2010 een selectieadvies opgesteld. In het selectieadvies wordt gesteld dat wanneer in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, eventueel gevolgd door een opgraving, noodzakelijk is.
De footprint van de voorgenomen woning is kleiner dan 500 m². Een nader onderzoek naar archeologische waarden is daarom niet nodig.
Het volledige bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek en het daarop volgende selectieadvies zijn opgenomen als bijlage 1 en 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

In de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen welke een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Landschappelijke inpassing

Het hoofdgebouw is voorzien zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwing aan de Vogelwikke aan. Zodoende wordt het beeld vanuit het buitengebied zo min mogelijk aangetast.

In de toekomst is in de omgeving van het plangebied de uitbreiding van De Biezen voorzien. Dan zal de nieuwe woning omgeven worden door woningbouw en niet meer de grens tussen bebouwde kom en buitengebied vormen. Zodoende is een landschappelijke inpassing niet van toepassing.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De met het projectbesluit toegestane (bouw)mogelijkheden moeten zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient ten behoeve van een projectbesluit waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

In het kader van dit projectbesluit heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

Op de voorbereiding van het projectbesluit is van het ontwerp, met de hierbij behorende stukken, kennis gegeven in de Staatscourant en via internet. Gelijktijdig is deze kennisgeving toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn, aan het waterschapsbestuur en aan besturen van gemeenten die belang hebben bij het besluit.

Door eenieder konden zienswijzen omtrent het projectbesluit naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging is het projectbesluit op 24 mei 2011 vastgesteld.

Ter kennisgeving wordt het besluit tot vaststelling van het projectbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, via internet en toegezonden aan de in een eerder stadium betrokken instanties.

6 Samenvatting

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is een projectbesluit benodigd.

Het plan betreft een beperkte afwijking van de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Bladel 2010' en 'Buitengebied Bladel 2010'. De regels, verbeelding en toelichting van de vigerende bestemmingsplannen blijven, uitgezonderd van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven afwijkingen, van toepassing.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor het projectbesluit heeft een toets plaatsgevonden aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het initiatief veroorzaakt geen belemmeringen voor de beleidsuitgangspunten van de diverse overheden.

Het initiatief betreft een beperkte stedenbouwkundige ingreep. Het initiatief is beoordeeld op ruimtelijke inpasbaarheid. Er kan geconcludeerd worden dat het initiatief passend is in haar omgeving.

Milieuplanologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het hier voorgestane initiatief.

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend plan als haalbaar geacht.