

Aa

20
20
20

05
25

JAAR VAN
DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel

Ruimtelijke motivering

GEEF DE RUIMTE
AAN GOED WONEN
IN BLADEL



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel:	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel Ruimtelijke motivering
Auteur(s):	Mike Verdonshot & Rick van Soest
Gemeente:	Bladel
Projectnaam:	TAM-omgevingsplan Hofstad Bladel
Projectnummer:	25062
Datum:	7 juli 2026
Status:	Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Geldend omgevingsplan	7
2. Gebiedsanalyse	9
2.1 Historische ontwikkeling	9
2.2 Omgeving	9
2.3 Plangebied	9
3. Planvoornemen	11
3.1 Stedenbouwkundig plan	11
3.2 Verkeer en parkeren	14
3.3 Waterparagraaf	17
3.4 Duurzaamheidsparagraaf	22
4. Beleidskader	26
4.1 Nationaal beleid	26
4.2 Provinciaal beleid Noord-Brabant	28
4.3 Waterschapsbeleid	31
4.4 Gemeentelijk beleid	33
5. Omgevingstoets	37
5.1 Natuurwaarden	37
5.2 Waarborgen van de veiligheid	39
5.3 Beschermen van de gezondheid en van het milieu	41
5.4 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	50
5.5 Behoud van ruimte voor toekomstige functies	54
6. Juridische opzet	55
6.1 Algemeen	55
6.2 Bestemmingen en aanduidingen	55

7. Haalbaarheid 57

- 7.1 Financiële haalbaarheid 57
- 7.2 Maatschappelijke haalbaarheid 58

8. Belangenafweging en conclusie 59

- 8.1 Milieueffectrapportage 59
- 8.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 59

Bijlagen 60

- Bijlage 1 — Stedenbouwkundig plan 60
- Bijlage 2 — Stikstofdepositie-onderzoek 60
- Bijlage 3 — Quicksan Natuurwetgeving 60
- Bijlage 4 — Akoestisch onderzoek wegverkeer 60
- Bijlage 5 — Verkennend bodemonderzoek 60
- Bijlage 6 — Geuronderzoek 60
- Bijlage 7 — Verkennend archeologisch onderzoek 60
- Bijlage 8 — Documenten participatie 60
- Bijlage 9 — Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling 60
- Bijlage 10 — Nota van Zienswijzen 60



1. Inleiding

Voorliggend document betreft de ruimtelijke motivering van het TAM-omgevingsplan “TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel” van de gemeente Bladel.

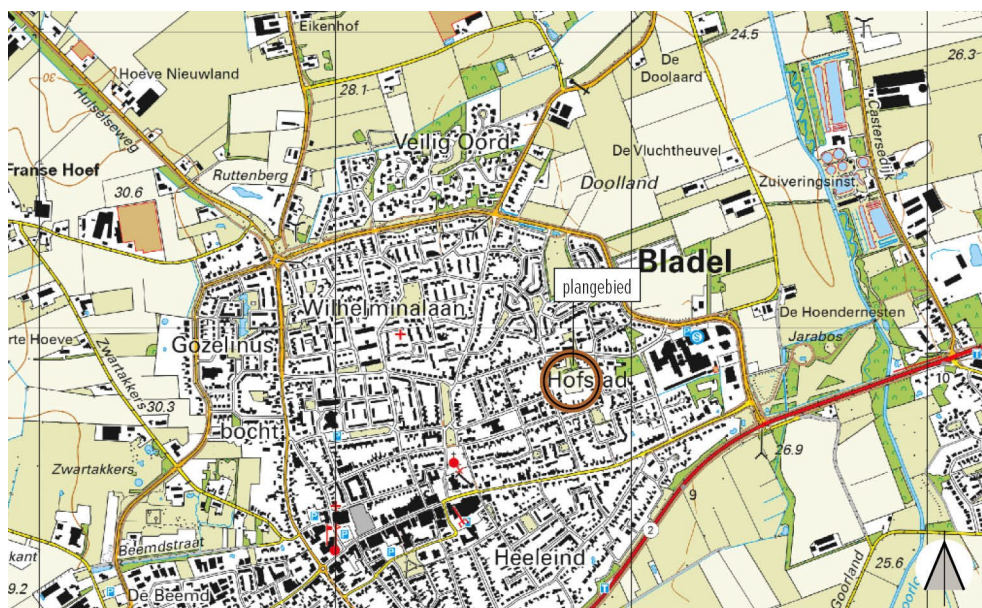
1.1 Aanleiding

Aan de Schepenstraat in Bladel heeft projectontwikkelaar Van Santvoort Ontwikkeling het voornemen om een agrarisch perceel te saneren en 27 woningen op deze locatie te bouwen. Het plan sluit daarmee aan op de omliggende woonomgeving.

Dit project kan echter niet worden gerealiseerd op basis van (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan gemeente Bladel. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

In figuur 1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: topografische situatie

Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend omgevingsplan.



Figuur 2: kadastrale situatie



De te ontwikkelen percelen staan kadastraal bekend als Bladel, sectie G, nummers 1388 en 5176. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 8.452 m².

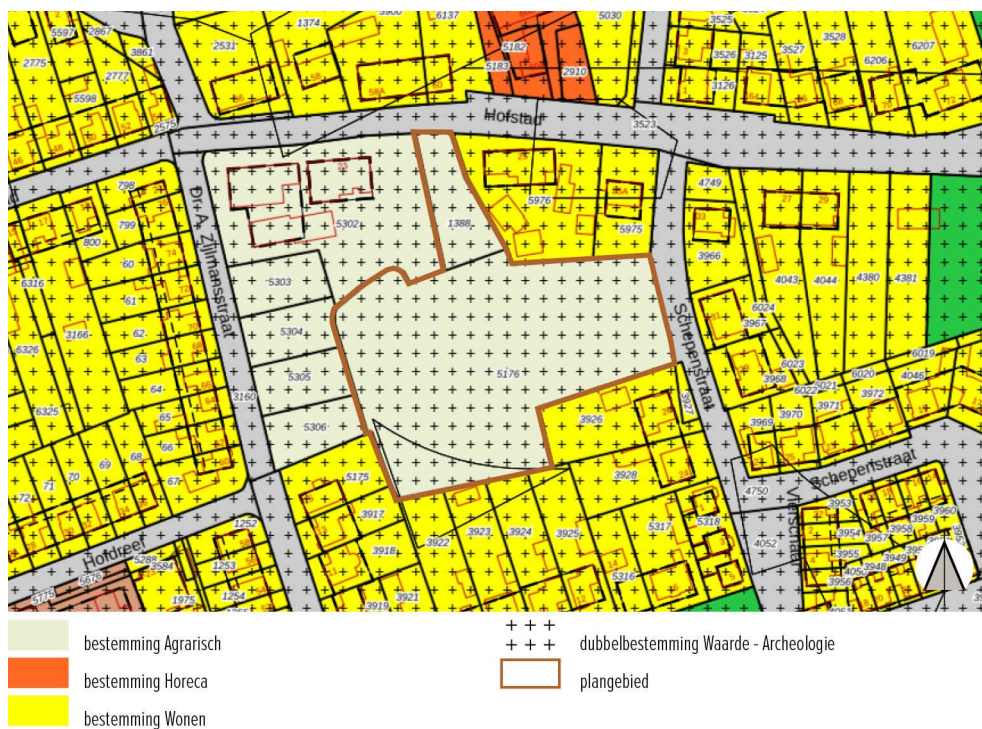
1.3 Geldend omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle geldende bestemmingsplannen tezamen onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Bladel. Gemakshalve wordt hierna verwezen naar de relevante bestemmingsplannen (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan), te weten:

- bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”, vastgesteld op 20 juni 2019;
- bestemmingsplan “Parapluplan parkeren 2018 analoog”, vastgesteld op 20 september 2018.

1.3.1 Bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”

Figuur 3 geeft een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”. Het projectgebied is aangeduid.



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kom Bladel 2019"

Bestemmingen

Over het gehele plangebied ligt de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is het bouwen van reguliere woningen niet toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Ter plaatse van het gehele plangebied geldt een dubbelbestemming voor archeologische waarden. In het zuidwesten van het gebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1' en voor de rest van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'.

1.3.2 Bestemmingsplan "Parapluplan parkeren 2018 analoog"

Het "Parapluplan parkeren 2018 analoog" bevat beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Het planvoornemen moet voldoen aan de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. In paragraaf 3.2.3 wordt het planvoornemen getoetst aan de parkeernormen.

2. Gebiedsanalyse

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van het projectgebied geanalyseerd.

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied kent een rijke geschiedenis en wordt sinds de 19e eeuw gebruikt voor agrarische doeleinden. Rond 1900 ontstond het gehucht Hofstad met enkele (bedrijfs-)woningen. In de jaren '60 en '70 groeide de kern van Bladel aanzienlijk, ook in de richting van Hofstad. Tegen het einde van de jaren '90 werd er verder gebouwd ten oosten en zuiden van het plangebied, waardoor het agrarische perceel geleidelijk werd omringd door woningen.

2.2 Omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Bladel. Het gebied is gelegen binnen de buurt 'Hofstad', die als een van de woonwijken van Bladel functioneert. Op ongeveer zeshonderd meter ten westen ligt het centrum van Bladel en op ongeveer driehonderd meter ten oosten ligt een middelbare school, het Pius X-College.

Het plangebied is bereikbaar via de Schepenstraat, die directe verbindingen biedt naar de Hofstad. Daarnaast wordt een eenrichtingsweg gerealiseerd vanuit het plangebied op de Hofstad. Hierdoor zijn zowel het centrum als andere gebieden gemakkelijk te bereiken. Het plangebied is daarmee goed ontsloten.

2.3 Plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit agrarische gronden en is grotendeels omringd door bestaande woningen en een agrarisch bedrijf. Het gebied biedt een groene ruimte binnen een bebouwde omgeving, maar oogt op dit moment rommelig binnen de omgeving. Hoewel het plangebied een groene uitstraling heeft, is het op dit moment niet openbaar toegankelijk. De ontwikkeling biedt kansen om de agrarische



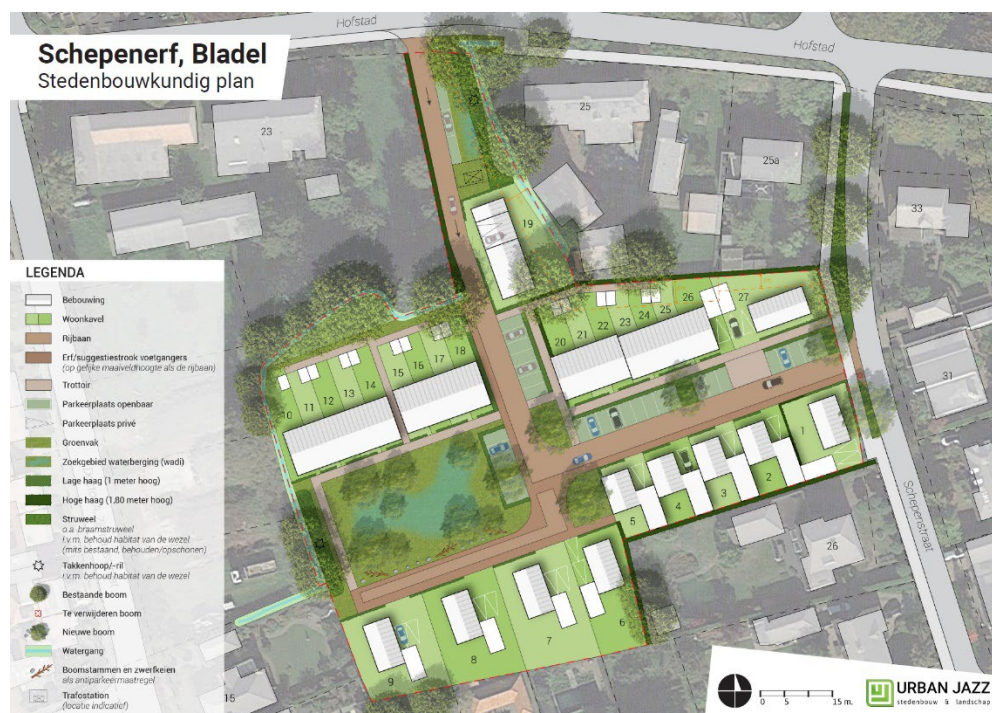
functie in de kern te saneren, de groene kwaliteit te behouden en tegelijkertijd invulling te geven aan de ruimtelijke behoeften.

3. Planvoornemen

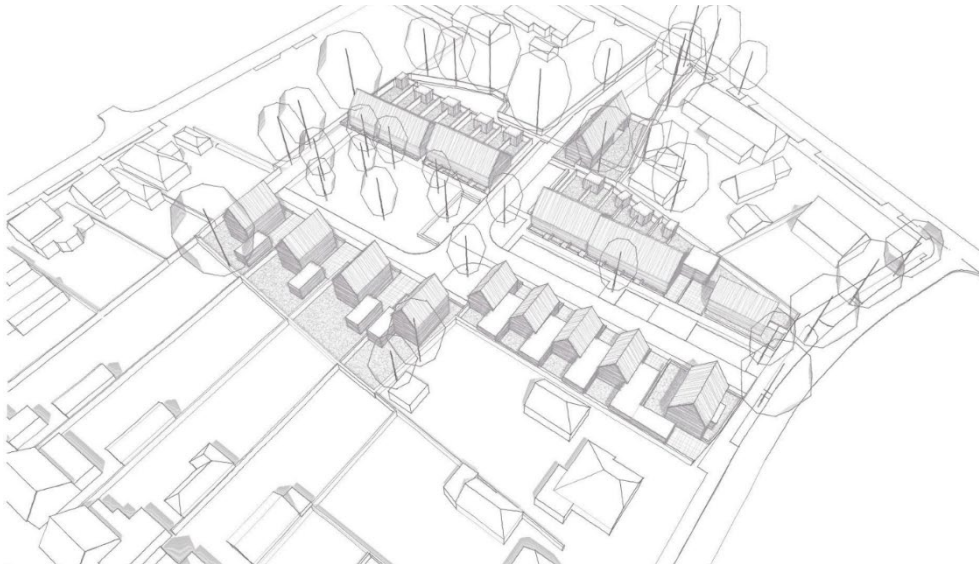
3.1 Stedenbouwkundig plan

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen om de huidige agrarische gronden in de kern van Bladel te transformeren tot een woningbouwontwikkeling van 27 woningen. Het plangebied sluit daarmee aan op de directe omgeving.

Figuur 4 geeft het stedenbouwkundig plan weer. Figuur 5 laat een aanzicht zien van de beoogde ontwikkeling. Het complete stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 aan de ruimtelijke motivering toegevoegd.



Figuur 4: stedenbouwkundig plan Schepenerf Bladel (bron: Urban Jazz)



Figuur 5: ontwerp in vogelvlucht (bron: Keeris architecten)

3.1.1 Inrichting en massaopbouw

Inrichting

Centraal in het plangebied wordt een groenvoorziening aangelegd die niet alleen zorgt voor een natuurlijke leefomgeving, maar ook functioneert als wadi voor de opvang en infiltratie van regenwater. Groen speelt een centrale rol binnen het plan. Door het groen op verschillende plekken in het plangebied terug te laten komen, ontstaat een samenhangende woonomgeving waar groen en wonen elkaar versterken. Het plangebied is zowel aan de oostzijde als de noordzijde ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Tevens biedt het gebied aan beide zijde een prettige, groene route voor voetgangers en fietsers.

De woningen worden rondom de centrale groenvoorziening gesitueerd, wat zorgt voor een ruimtelijk en open karakter. De entree van het gebied in het oosten wordt gemarkeerd door twee vrijstaande woningen, waarna aan de noordzijde zeven rijwoningen zijn gesitueerd en aan de zuidzijde vier twee-onder-één-kapwoningen. Rondom de centrale groenvoorzieningen zijn negen rijwoningen aan de noordzijde in twee blokken doorgetrokken. Aan de zuidzijde staan vier vrijstaande woningen. Tot slot is in het noorden aan de eenrichtingsweg een vrijstaande woning gelegen. Het plan biedt daarmee een gevarieerd en aantrekkelijk woonprogramma voor diverse doelgroepen.

3.1.2 Woningbouwprogramma

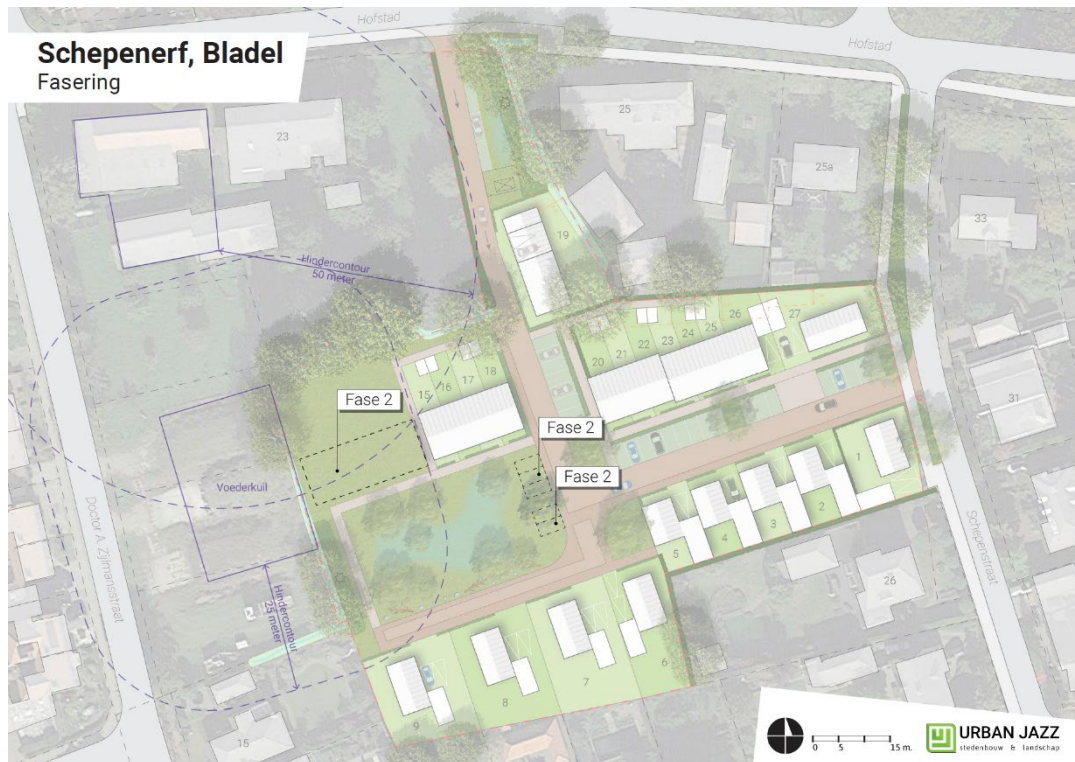
Het planvoornemen biedt ruimte voor 27 woningen met een divers aanbod aan woningen. Het plan omvat:

- 12 tussenwoningen in het sociale segment;
- 4 hoekwoningen;
- 4 twee-onder-één-kapwoningen;
- 7 vrijstaande woningen.

Met het gevarieerde aanbod aan woningen biedt het planvoornemen betaalbare en kwalitatieve woonruimte voor verschillende doelgroepen, van starters en jonge gezinnen tot doorstromers en senioren.

3.1.3 Fasering

Op de aangrenzende percelen G 5304 en G 5305 ten westen van het plangebied liggen drie voederkuilen behorende bij de veehouderij van Hofstad 23. Deze voederkuilen leiden tot een geurhinderzone over een gedeelte van het plangebied (zie Figuur 6). Ter plaatse van de hindercontour is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat wonen ter plaatse van de woningen 10 tot en met 14 niet toegestaan is totdat er geen milieuhygiënische belemmeringen meer aanwezig zijn.



Figuur 6: fasering (bron: Urban Jazz)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie “Parkeerkencijfers 2024” gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. De berekening van de verkeersgeneratie is opgenomen in tabel 1.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Koop, huis, vrijstaand	7	8,2	57,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	7,8	31,2
Koop, huis, tussen/hoek	4	7,4	29,6
Huur, huis, sociale huur	12	4,8	57,6
Totaal	27		175,8

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename van gemiddeld 176 verkeersbewegingen per etmaal.

3.2.2 Ontsluiting

Het planvoornemen is ontsloten via de Schepenstraat en de Hofstad. De ontsluiting aan de Hofstad is een éénrichtingsweg. Het merendeel van het autoverkeer zal zich vervolgens over de Hofstad richting de Lange Trekken of het centrum verplaatsen. De toename van 176 verkeersbewegingen per etmaal leidt niet tot verkeersoverlast op deze wegen.

3.2.3 Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor het hanteren van parkeernormen verwijst de gemeente Bladel naar de kencijfers van het CROW. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn daarom de kengetallen uit de CROW-publicatie “Parkeerkencijfers 2024” gehanteerd. Tabel 2 bevat de berekening van de parkeerbehoefte.

Type woning	Aantal	Gemiddelde norm (p.p./woning)	Behoefte (parkeerplaatsen)
Koop, huis, vrijstaand	7	2,0	14,0
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	1,9	7,6
Koop, huis, tussen/hoek	4	1,8	7,2
Huur, huis, sociale huur	12	1,1	13,2
Bezoekers	27	0,2	5,4
Totaal	27		47,4 (waarvan 5,4 voor bezoekers)

Tabel 2: parkeerbehoefte

Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 47,4 parkeerplaatsen, waarvan 5,4 parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeerbehoefte wordt gedeeltelijk opgevangen op de opritten van de woningen en gedeeltelijk in de openbare ruimte van het plangebied.

Type oprit	Aantal opritten	Parkeernorm	Parkeerplaatsen (privé)
Dubbele oprit + garage	5	1,8	9,0
Lange oprit + garage	1	1,3	1,3
Enkele oprit + garage	1	1,0	1,0
Dubbele oprit	1	1,7	1,7
Enkele oprit	4	0,8	3,2
Totaal			16,2

Tabel 3: berekend aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Op de opritten van de nieuwe woningen kunnen 16,2 motorvoertuigen worden geparkeerd. De overige 31,2 benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte van het plangebied. Er worden 32 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Het planvoornemen leidt daarmee niet tot parkeeroverlast in de omgeving.

3.3 Waterparagraaf

Het aspect water vraagt steeds de aandacht. We hebben behoefte aan schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Een toets op het beleid van waterhuishoudkundige aspecten is opgenomen in hoofdstuk 4.

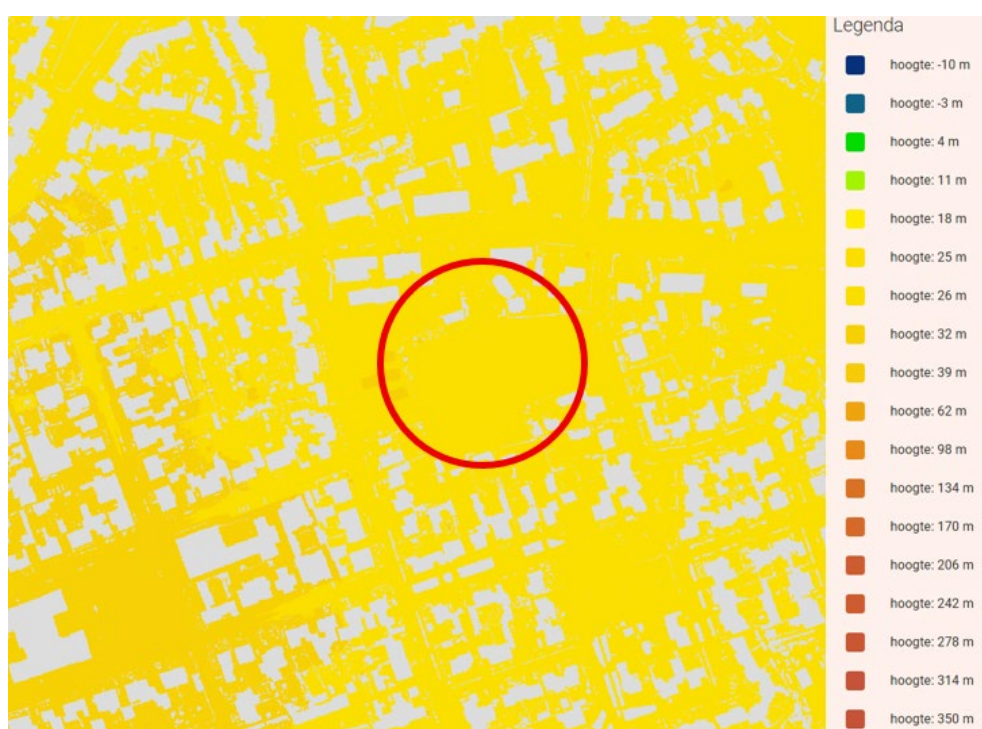
3.3.1 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel bevinden zich enkele greppels en sloten die geen status hebben op de legger van het waterschap. Deze watergangen zijn echter van belang voor de afwatering van het gebied en worden daarom niet volledig gedempt. Op enkele locaties worden de greppels gedeeltelijk gedempt, waarbij duikers worden aangebracht. Op deze manier blijft de afwatering van het gebied gewaarborgd.

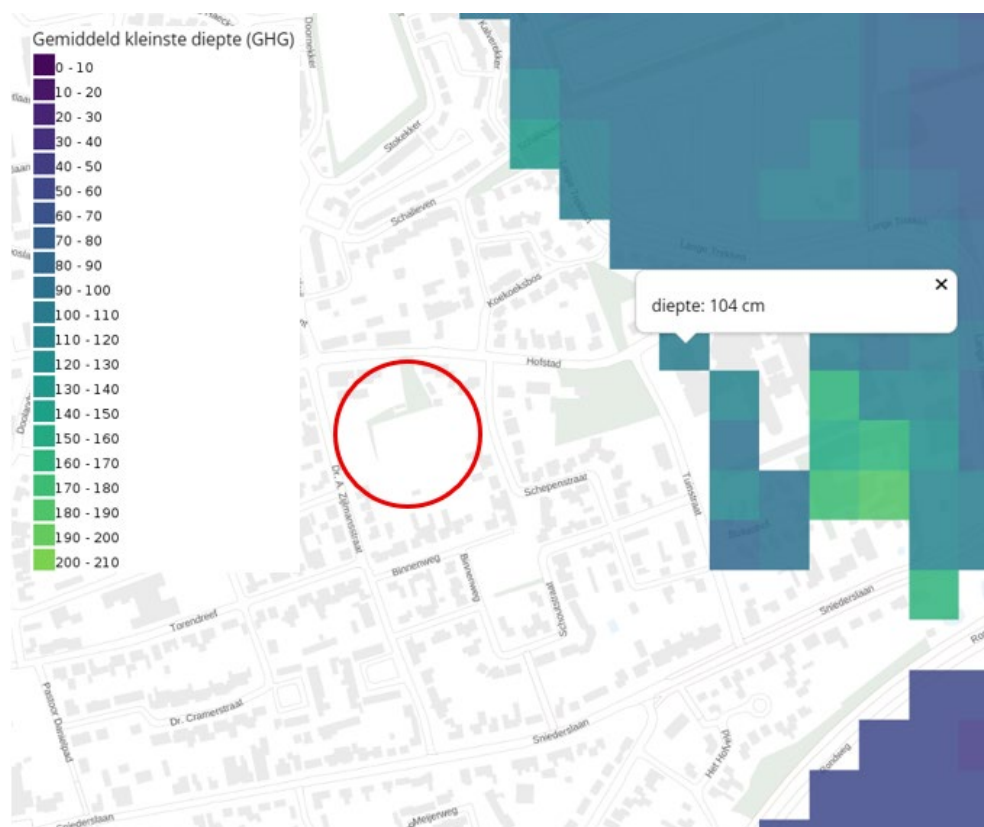
3.3.2 Grondwater

Doordat de resultaten van het bodemonderzoek nog niet gereed zijn ontbreekt een onderbouwing van de grondwaterstanden. Bij het bepalen van het bouwpeil in de civieltechnische uitwerking wordt er voldoende ontwateringsdiepte aangehouden om wateroverlast door stijgend grondwater te voorkomen. Hieronder volgt informatie vanuit openbare bronnen.

De maaiveldhoogte is te zien in Figuur 7 en bedraagt 29 meter (bron: ahn.nl). In Figuur 8 is de dichtstbijzijnde gemeten gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) opgenomen, op een nabijheid van circa 200 meter, en bedraagt circa 104 centimeter onder maaiveld (bron: bodemdata.nl).



Figuur 7: maaiveldhoogte (bron: ahn.nl)



Figuur 8: gemiddeld hoogste grondwaterstand (bron: bodemdata.nl)

3.3.3 Hemelwater

Toename verhard oppervlak

Het project leidt tot een toename van het verharde oppervlak. In de bestaande situatie is het verhard oppervlakte 0 m². Tabel 4 geeft een overzicht van de toename van het verhard oppervlakte.

Onderdeel	Aantal m ²	Percentage verhard	Verhard oppervlakte
Hoofdgebouwen	1.420 m ²	100%	1.420 m ²
Bijgebouwen	507 m ²	100%	507 m ²
Tuinen + opritten	2.658 m ²	70%	1.861 m ²
Wegen en voetpaden	1.694 m ²	100%	1.694 m ²

Openbare parkeerplaatsen	399 m ²	50%	199 m ²
Openbaar groen	1.775 m ²	0%	0 m ²
Totaal	8.452 m²		5.680 m²

Tabel 4: toename verhard oppervlak

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 5.680 m².

Berekening bergingsopgave

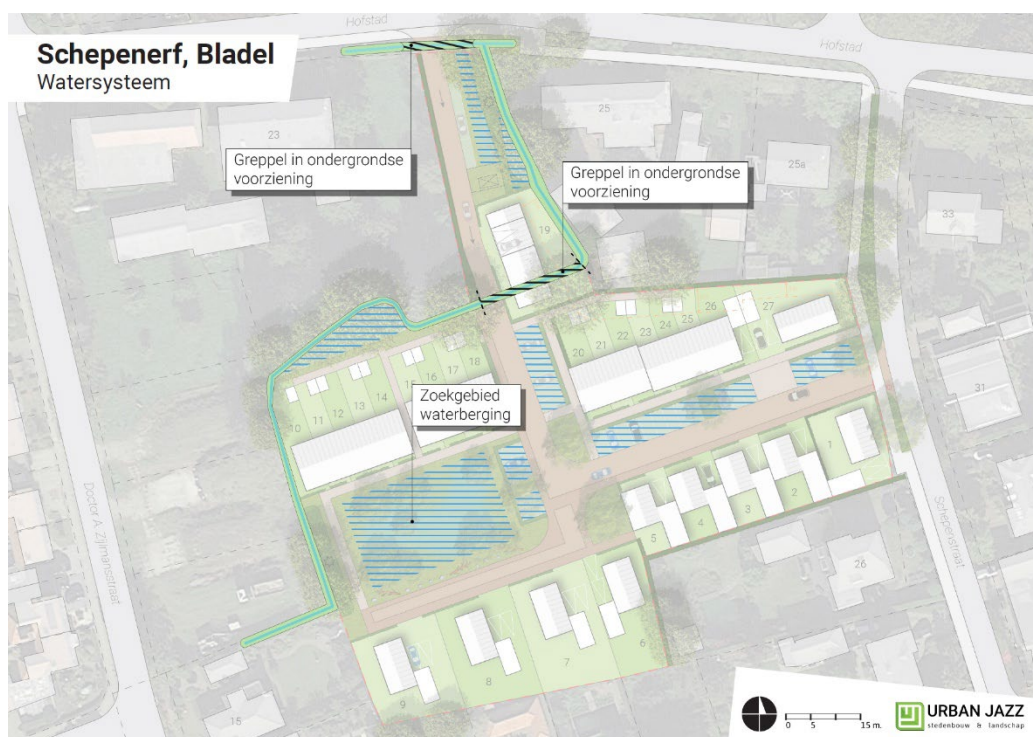
Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

$$\text{bergingsopgave (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1,0. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 340,8 m³.

Bergingsvoorziening

De bergingsopgave van 340,8 m³ wordt binnen het plangebied opgevangen in de bestaande greppel en in nieuwe waterbergingen (wadi's) in de nieuwe groenvoorzieningen (zie Figuur 9). Het water kan hier bij grote buien tijdelijk worden opgevangen waarna het langzaam in de bodem kan infiltreren. Daarnaast worden de openbare parkeerplaatsen uitgevoerd met waterdoorlatende verharding (50% verhard). Indien noodzakelijk wordt het omliggende groen iets lager aangelegd ten behoeve van voldoende bergingsvoorzieningen. Dit kan via het maaiveldontwerp worden geregeld.



Figuur 9: watersysteem (bron: Urban Jazz)

In het TAM-omgevingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd doordat in elke bestemming specifiek is opgenomen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar. De specifieke civieltechnische uitwerking wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering geloosd worden. Ten tijden van de aanvraag omgevingsvergunning zal de omgang van afvalwater verder worden uitgewerkt.

3.3.4 Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (lood, zink en zacht PVC) kunnen deze stoffen zich ophopen in het water(bodem)systeem. Hierdoor kan het gebruik hiervan een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw-als de gebruiksfase.

3.4 Duurzaamheidsparagraaf

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in circulair bouwen, energietransitie, klimaatbestendigheid en vergroting biodiversiteit.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

De ontwikkeling draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- De woningen worden ‘aardgasvrij’ gebouwd, overeenkomstig de geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water, en ook niet voor het koken.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met voldoende groenvoorzieningen verspreid over het plangebied. Zowel in de openbare ruimte en in de tuinen in het plangebied. Groen verkoelt en zorgt voor minder warmte in de zomerperiode.
- Daarnaast wordt al het hemelwater binnen het plangebied in de bodem geïnfiltreerd. Zo wordt de groenvoorziening tevens gebruikt om water te kunnen bergen in de vorm van een wadi.

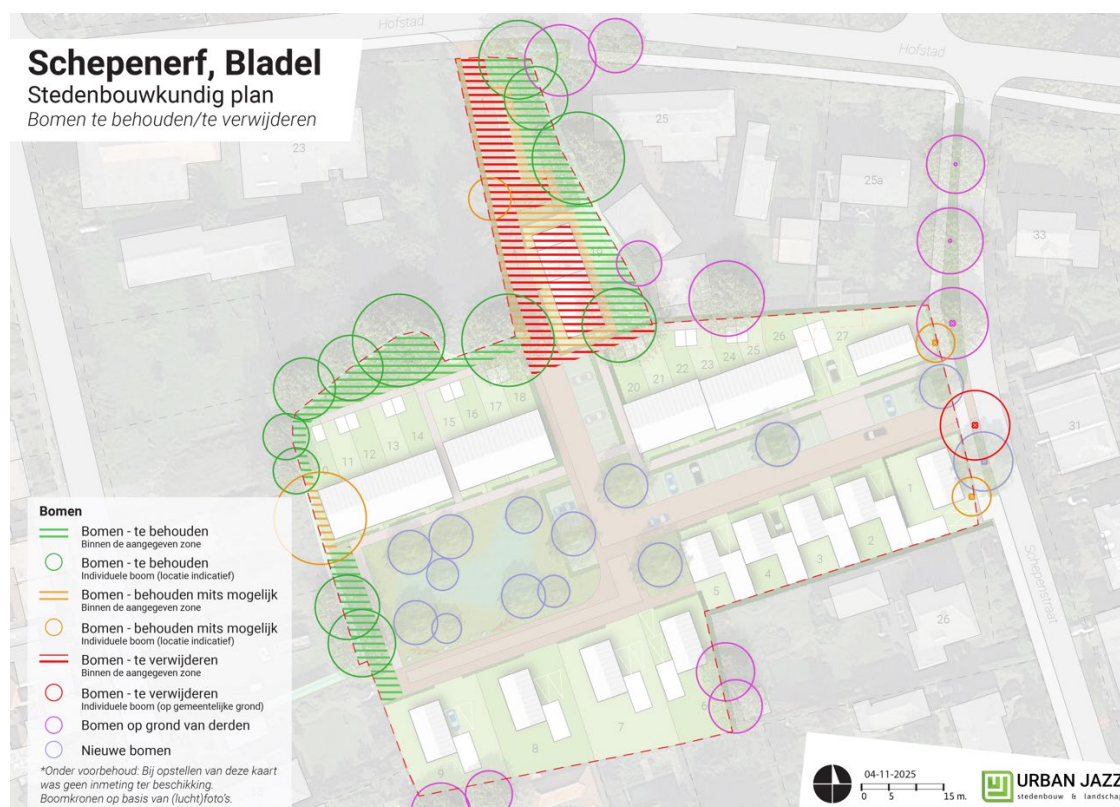
3.4.3 Vergroting biodiversiteit

Biodiversiteit staat voor de verscheidenheid aan gebiedseigen soorten van planten, dieren, micro-organismen en ecosystemen en zorgt voor een aantrekkelijke, inspirerende en ontspannende leefomgeving. Tot slot kan biodiversiteit bijdragen aan onze voedselproductie. Behoud en versterking van de biodiversiteit is van groot belang voor het leven op aarde - inclusief de mens.

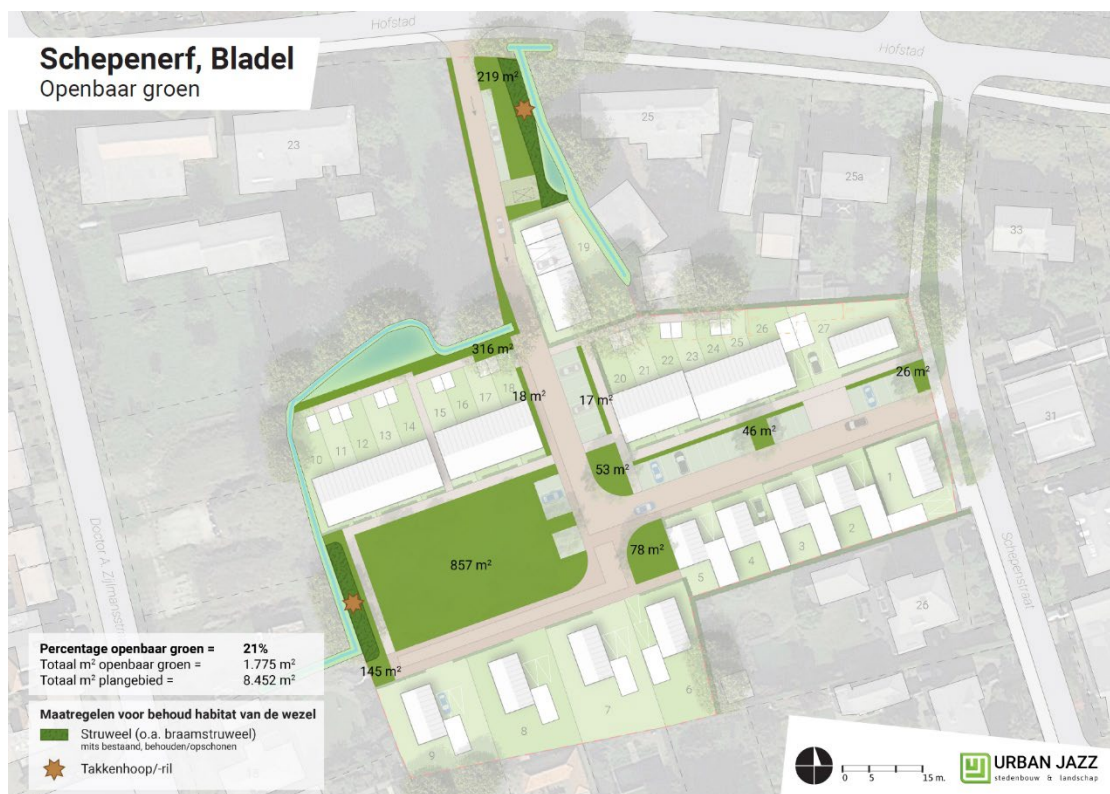
Ontwikkelingen op kleine schaal kunnen ook bijdragen aan de versterking van de biodiversiteit.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- Het groen in het plangebied wordt gebruikt voor waterberging maar ook als compensatiegebied voor diverse flora en fauna.
- De bestaande bomen worden waar mogelijk behouden. Daarnaast worden in het plangebied diverse nieuwe inlandse boom- en struiksoorten geplant. Zoals te zien is op Figuur 10.
- Er zijn twee groene gebieden waar braamstruweel en enkele takkenhopen worden gerealiseerd om een leefgebied van de wezel te bieden. Zoals te zien is op Figuur 11.



Figuur 10: bomen te behouden/te verwijderen (bron: Urban Jazz)



Figuur 11: openbaar groen met beoogde maatregelen voor behoud habitat van de wezel (bron: Urban Jazz)

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

4.1 Nationaal beleid

Voor het project is het volgende nationale ruimtelijk beleid relevant:

- Nationale Omgevingsvisie;
- Kamerbrief Water en Bodem sturend.

Het project wordt aan dit beleid getoetst.

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitsstelsel
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving

- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- J Beperken van klimaatverandering
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Kamerbrief Water en Bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem; het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. In zijn Kamerbrief van 25 november 2022 geeft de Minister van Infrastructuur en Waterstaat uitgangspunten om 'water en bodem sturend' vorm te geven bij ruimtelijke ontwikkelingen, te weten:

- A niet afwentelen op toekomstige generaties, niet naar andere gebieden of functies en niet van privaat naar publiek;
- B meer rekening houden met extremen;
- C in samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en de bodem;
- D meerlaagsveiligheid;
- E minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen;
- F integrale aanpak in de leefomgeving.

Analyse

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke motivering is de bestaande situatie beschreven, waarbij specifiek is ingegaan op het aspect water en bodem als onderdeel van de onderlaag. Hoofdstuk 3 bevat de wijze waarop in het project wordt omgegaan met deze aspecten.

Conclusie

Het project voldoet aan de uitgangspunten in de Kamerbrief Water en bodem sturend.

4.2 Provinciaal beleid Noord-Brabant

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogaven voor de toekomst: de inhoud.

De hoofdpogaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie;

- 2 werken aan een klimaatproof Brabant;
- 3 werken aan een slimme netwerkstad;
- 4 werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

- ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. Het planvoornemen bevat maatregelen die het gebruik van fossiele brandstoffen overbodig maken. In paragraaf 3.4.1 wordt hierop verder ingegaan.
- ad 2 Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het planvoornemen voorziet in voldoende wateropslag en mogelijkheden om het water te infiltreren in de bodem. In paragraaf 3.3 wordt hierop verder ingegaan.
- ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvaag. Het planvoornemen wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en sluit daarmee aan op de provinciale ambitie.
- ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving dragen bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 27 woningen in een aantrekkelijke omgeving.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgestelde versie 11 maart 2022, in werking getreden op 1 januari 2024) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant genoemde doelen.

De omgevingsverordening heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Hoofdstuk 5 bevat instructieregels voor het omgevingsplan van gemeenten. Hoewel dat niet expliciet is genoemd, wordt verondersteld dat deze regels ook van toepassing zijn op het verlenen van omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

De afdelingen in hoofdstuk 5 zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van een betere toepassing):

- afdelingen 5.4 tot en met 5.6: de toedeling van functies;
- afdeling 5.3: klimaat;
- afdeling 5.2: basis op orde;
- afdeling 5.1 (paragrafen 5.1.2 en 5.1.3): met de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en het versterken van de omgevingskwaliteit.

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'stedelijk gebied' van de kern Bladel. Binnen het stedelijk gebied is de bouw van woningen toegestaan, mits deze past binnen de regionale gemaakte afspraken en er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen sluit hierop aan.

Klimaat

Deze afdeling bevat regels over waterveiligheid en waterberging. Het project heeft geen invloed op deze onderwerpen.

Basis op orde

De afdeling Basis op orde bevat regels over de bescherming van de gebiedskwaliteiten. Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies volgen uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Daarvoor moet toepassing worden gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit aan op de omgeving.

Toepassing lagenbenadering

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van het gebied waarvan het projectgebied onderdeel is. De lagenbenadering is daarop toegepast.

Meerwaarderecreatie

Het projectgebied is in de huidige situatie afgesloten en niet openbaar toegankelijk. Met de herontwikkeling wordt agrarisch gebruik ter plaatse gesaneerd en wordt de ruimte toegankelijk voor de omgeving. Het planvoornemen biedt daarmee meerwaarde en verhoogt de leefbaarheid van de omgeving.

Versterking van de omgevingskwaliteit

Het versterken van de omgevingskwaliteit wordt verkregen door kwaliteitsverbetering van het landschap en het aantonen dat het project past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het projectgebied is onderdeel van het Stedelijk gebied. Ontwikkelingen binnen Stedelijk gebied hoeven niet gepaard te gaan van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ontwikkelingsrichting van het gebied

In de gemeentelijke structuurvisie en ontwerp-omgevingsvisie, zie paragraaf 4.4.1, is beschreven op welke wijze het project past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Waterschapsbeleid

Onderhavig projectgebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel.

4.3.1 Waterbeheerprogramma Waterschap De Dommel 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen,

spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevensheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’: op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde, als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Noord-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Noord-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven,

landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Aansluitend op het waterbeheerprogramma heeft Waterschap De Dommel de ‘Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024’. In de waterschapsverordening zijn uitgangspunten opgenomen voor de beoordeling van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Conclusie

Ten aanzien van het planvoornemen is een waterparagraaf (zie paragraaf 3.3) opgenomen waarin het waterbelang is afgewogen. Uitgaande hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan het waterschapsbeleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie 2040 gemeente Bladel

De gemeenteraad van Bladel heeft op 25 september 2025 de gemeentelijke omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie is het bestaande lokale beleid voor de fysieke leefomgeving gebundeld en aangevuld met de belangrijkste ambities voor de toekomst. De visie beschrijft de belangrijkste ambities en keuzes die de fysieke leefomgeving aangaan en heeft als doel richting te geven aan het te voeren beleid.

De gemeente Bladel zet zich in op zes verschillende thema's; leefomgeving, wonen, economie, mobiliteit, natuur en klimaat en de transitie van de agrarische sector. De gemeente heeft een woningbouwopgave van 2.900 woningen tot 2040. Om dit aantal te halen zijn woningbouwontwikkelingen buiten de kernen nodig, maar ligt de voorkeur naar inbreidingslocaties. De woningbehoefte ligt met name bij woningen in het betaalbare segment voor starters en ouderen.

Naast de opgave om voldoende betaalbare woningen te realiseren heeft de gemeente een opgave om, om te gaan met de effecten van het veranderende klimaat op onze natuur en onze leefomgeving. De ambitie is om de emissie van CO₂ te verminderen en de kwaliteit en hoeveelheid groen te verbeteren. Binnen het bebouwd gebied wordt de openbare ruimte zo ingericht dat groenstroken meer water kunnen opvangen en tegelijkertijd ruimte bieden voor biodiversiteit.

Het planvoornemen sluit aan bij de opgaven en ambities die beschreven zijn in de omgevingsvisie. Het plan biedt diverse woontypologieën in verschillende prijssegmenten. Daarnaast leidt het plan tot een kwaliteitsverbetering met een mix van wonen en groen in het bestaande bebouwde gebied rekening houdend met de opgaven rondom de natuur en het klimaat.

4.4.2 Kempische visie op wonen 2024 - 2028

Op 27 juni 2024 is de ‘Kempische visie op wonen 2024 - 2028’ door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. De vier gemeenten werken samen aan de opgave om voor alle doelgroepen voldoende en betaalbare woningen te bouwen.

In de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren, mensen met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen en de mensen met een fysieke of mentale handicap. Ook voor andere doelgroepen moet worden gebouwd. De gemeenten streven naar een goede mix aan woningen. De woonvisie biedt een kader voor het woningbouwprogramma van een ontwikkeling:

- 30% sociale huur
- 37% sociale koop (betaalbaar laag) en betaalbaar
- 33% vrij invulbaar

Op basis van demografische trends is er voor de Kempengemeenten een minimale woningbehoefte van 3.220 extra woningen tot 2030. Voor de gemeente Bladel ligt de minimale grens op 1.030 woningen. De woningbehoefte voor de gemeente Bladel tot 2030 bedraagt 1.030 woningen. Binnen de Metropool Regio Eindhoven (MRE) speelt er echter een grote vraag naar woningen. In de ‘Ontwikkelstrategie De

Kempen 2024 - 2040' vastgesteld op 19 december 2024, is daarom voor de gemeente Bladel een woningbehoefte van 2.250 – 3.000 woningen tot 2040 opgesteld.

Analyse

Het door de gemeente voor deze planontwikkeling genomen principebesluit dateert van voor de inwerkingtreding van de woonvisie. De visie is ingegaan op 18 juli 2024 waardoor de inspanningsverplichting om in het plan ten minste 30% sociale huur en 37% sociale koop (betaalbaar laag) en betaalbaar te realiseren niet geldt voor voorliggend plan. Desalniettemin omvat het planinitiatief een passende kwalitatieve verdeling. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 27 woningen in verschillende prijssegmenten. Twaalf woningen (44%) zijn bestemd voor het sociale segment. Het plan kent een divers aanbod aan woningen waarmee voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd. De ontwikkeling van het projectgebied levert zodoende een bijdrage aan de actuele woningbehoefte voor alle doelgroepen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijk beleid ten tijde van het principebesluit.

4.4.3 Gemeentelijke rioleringsplan 2021-2025

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad het 'Gemeentelijke rioleringsplan 2021-2025' vastgesteld. Het gemeentelijke rioleringsplan beschrijft het beleid en maatregelen rondom afvalwater, hemelwater en grondwater. In het plan zijn vier hoofddambities vastgesteld:

- 1 Anticiperen op klimaatverandering; er moet rekening worden gehouden met veranderende neerslagpatronen, extreme buien en droogte.
- 2 Participatie en communicatie; de betrokkenheid van belanghebbenden moet planmatig worden opgepakt.
- 3 Inzicht en sturing watersystemen; monitoring, sturen en beheersen van het watersysteem ter voorkoming van wateroverlast en droogte.
- 4 Gebiedsgericht beheer; maatwerk per gebied in plaats van één uniforme aanpak.

De gemeente streeft ernaar om in nieuwbouwplannen hemelwater niet af te voeren via de gemeentelijke riolering maar te infiltreren in de bodem. De initiatiefnemer van een plan is verantwoordelijk om te zorgen dat het water de bodem infiltreert. De gemeente hanteert daarom voor nieuwbouwplannen een norm voor hemelwaterberging voor buien van 60 millimeter.



De norm voor hemelwaterberging sluit aan op die van het Waterschap. In paragraaf 3.3 is de hemelwaterberging voor het plan berekend, waarbij de norm van 60 millimeter is gehanteerd.

5. Omgevingstoets

Een project moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende functies moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. Dit hoofdstuk bevat een omgevingstoets aan de hand van de nationale instructieregels zoals opgenomen in:

- hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), inzake natuurwaarden;
- hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Natuurwaarden

Relevante wetteksten:

- Hoofdstuk 11 Bal – Activiteiten die de natuur betreffen

Natuurwaarden zijn onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het is belangrijk natuurwaarden te beschermen, mede in het kader van het welzijn van de mens. Er is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.1.1 Analyse

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de ‘externe werking’. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het project en de ontwikkeling van Natuurnetwerk Brabant áf, kan worden geconcludeerd dat het project geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Stikstofdepositie

Bijlage 2 bevat een stikstofdepositie-onderzoek, waaruit volgt dat er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

Soortenbescherming

Aeres Milieu uit Roermond heeft een natuurtoets uitgevoerd: rapport “Quickscan Natuurwetgeving Hofstad ong. te Bladel” (d.d. 4 september 2025, AM22454). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd. In de Quickscan worden de volgende conclusies getrokken:

Natuurnetwerk Brabant

De bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Brabant.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli). Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd. Om verstoring te voorkomen is het enkel buiten het broedseizoen toegestaan om vegetatie te verwijderen. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Omgevingswet begaan.

Wezel

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor die in de provincie Noord-Brabant niet zijn vrijgesteld voor ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat om de wezel (een A-soort die in Noord-Brabant niet is vrijgesteld). Volgens het Kennisdocument Kleine Marterachtigen (2024) kan ervan worden uitgegaan dat de soort aanwezig is, indien uit de quickscan blijkt dat het plangebied geschikt is als leefgebied van de soort. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk indien er een omgevingsvergunning voor deze soort wordt aangevraagd.

Binnen het plangebied worden twee groene gebieden gecreëerd waar de wezel zijn leefgebied kan behouden (zie Figuur 11). Deze groene gebieden bestaan uit struweel en enkele takkenhopen. Daarnaast is een omgevingsvergunning aangevraagd voor Flora en Fauna-activiteiten vanwege de (verwachte) aanwezigheid van de wezel.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Omgevingswet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde ‘andere soorten’), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor is verkregen. Uiteraard geldt altijd de Zorgplicht (artikel 11.27 Ba) waarbij dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

5.1.2 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2 Waarborgen van de veiligheid

Relevante wetteksten:

- § 5.1.2.2 Bkl – Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines
- § 5.1.2.3 Bkl – Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen
- § 5.1.2.4 Bkl – Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik
- § 5.1.2.5 Bkl – Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten
- § 5.1.2.7 Bkl – Veiligheid van infrastructuur rond Seveso-inrichtingen

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. De veiligheid wordt gewaarborgd door uit te sluiten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties gerealiseerd worden. De risicocontour van 10^{-6} /jaar geldt in beginsel ook voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

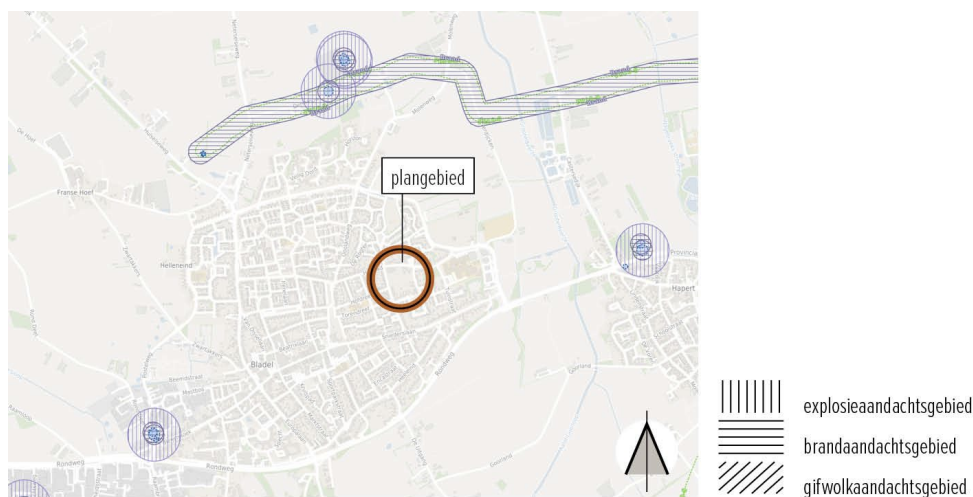
Het groepsrisico wordt bepaald binnen de aandachtsgebieden brand, explosie en gifwolk, en geldt voor zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties. Voor ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied geldt de waarborgingsplicht:

- maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Analyse

Figuur 12 bevat een uitsnede van de Risicokaart Nederland. Het projectgebied ligt buiten brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebieden. Er is geen nadere beoordeling van het aspect groepsrisico nodig.

Het project omvat geen opslag van vuurwerk, pyrotechnische artikelen, ontplofbare stoffen en Seveso-inrichtingen, en ligt niet in de nabijheid daarvan.



Figuur 12: uitsnede Risicokaart Nederland (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Het aspect ‘waarborgen van de veiligheid’ vormt geen belemmering voor het project.

5.3 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

5.3.1 Kwaliteit van de buitenlucht

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.1 Bkl – Kwaliteit van de buitenlucht

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Aangehouden moet worden dat een project zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

Effecten op de omgeving

Artikel 5.54 Bkl bevat categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Projecten tot 1.500 woningen behoren hiertoe. Daaruit kan

worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het project zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit het instrument voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 17278718_14423623755532 zijn in tabel 5 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2023	2030
Totale concentratie NO ₂	40 µg/m ³	14,9 µg/m ³	13,6 µg/m ³
Totale concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	15,4 µg/m ³	14,1 µg/m ³
Totale concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	8,5 µg/m ³	7,5 µg/m ³
Totaal overschrijdingsdagen PM ₁₀	35	6	6

Tabel 5: resultaten Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

5.3.2 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij boom- en fruitteelt kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt die, als gevolg van drift (verwaaiing), buiten het perceel terecht kunnen komen en daarmee risico's voor de volksgezondheid kunnen opleveren. In de ruimtelijkeordeningspraktijk wordt in dat kader vaak een afstand van 50 meter tussen agrarische percelen en gevoelige functies gehanteerd.

Deze afstand geldt echter niet als een algemeen verbindende norm, maar als een indicatieve richtafstand. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt

dat steeds een locatiespecifieke beoordeling dient plaats te vinden, waarbij wordt uitgegaan van het realistisch en voorzienbaar gebruik van de gronden.

Juridisch kader

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat:

- de veel gehanteerde afstand van 50 meter een **vuistregel** betreft en geen harde norm (o.a. ECLI:NL:RVS:2013:BY8000);
- in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) een **locatiespecifieke beoordeling** noodzakelijk is;
- niet het theoretisch maximale planologische gebruik doorslaggevend is, maar het **realistisch en voorzienbaar gebruik** van de gronden (o.a. ECLI:NL:RVS:2016:2927);
- **kortere afstanden** aanvaardbaar kunnen zijn, mits deze deugdelijk en inzichtelijk worden gemotiveerd (o.a. ECLI:NL:RVS:2019:1603);
- bij de beoordeling geen rekening hoeft te worden gehouden met vormen van gebruik die **niet aannemelijk zijn**, waaronder bepaalde spuittechnieken (vgl. ECLI:NL:RVS:2026:1410).

Bij deze beoordeling zijn onder meer van belang:

- de aard van de teelt;
- de feitelijke en te verwachten bedrijfsvoering;
- de omvang en ligging van het perceel;
- de ruimtelijke context.

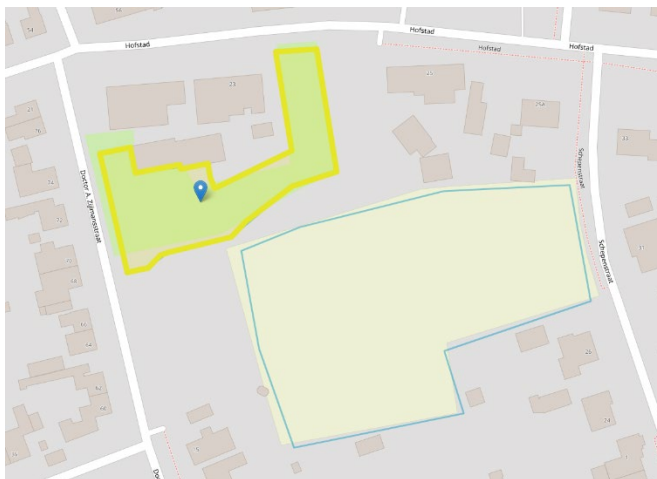
Analyse

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is beoordeeld in hoeverre ter plaatse van het plangebied rekening moet worden gehouden met drift van gewasbeschermingsmiddelen afkomstig van omliggende agrarische gronden. Daarbij is in het bijzonder rekening gehouden met recente jurisprudentie, waaronder de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2026:1410).

Ligging en gebruik van omliggende percelen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Volgens de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) zijn er twee gewaspercelen waar de afgelopen jaren teelt heeft plaatsgevonden (zie figuur 13):

- Het zuidelijke perceel (G 5176), waarop in het verleden maïs werd geteeld, wordt met voorliggend plan herontwikkeld naar onder meer een woonfunctie. De agrarische gebruiksmogelijkheden komen daar te vervallen en wordt niet verder meegenomen in de beoordeling.
- De noordwestelijk gelegen akker (gedeeltelijk gelegen op op G 5302 en G 5303) heeft een agrarische bestemming en is feitelijk al meerdere jaren in gebruik als grasland.



Figuur 13: de twee gewaspercelen (bron: www.boerenbunder.nl)

Beoordeling realistisch en voorzienbaar gebruik

Voor de beoordeling is niet uitsluitend uitgegaan van het huidige gebruik, maar van het realistisch en voorzienbaar gebruik. Van belang is dat:

- de betreffende akker (op de percelen G 5302 en G 5303) een beperkte omvang heeft (circa 1.700 m²) en wordt omsloten door bestaande woonbebouwing;
- de ligging binnen de bebouwde kom en de aanwezigheid van omliggende gevoelige functies de gebruiksmogelijkheden feitelijk beperken;
- intensieve teelten zoals boom- en fruitteelt, waarbij structureel gewasbeschermingsmiddelen met relevante drift worden toegepast, ruimtelijk en functioneel niet voor de hand liggen;

- er geen concrete aanwijzingen zijn voor een omschakeling naar dergelijke teelten.
- Gelet hierop wordt een gebruik gericht op spuitintensieve teelten niet als een realistisch en voorzienbaar gebruik van het landbouwperceel gezien.

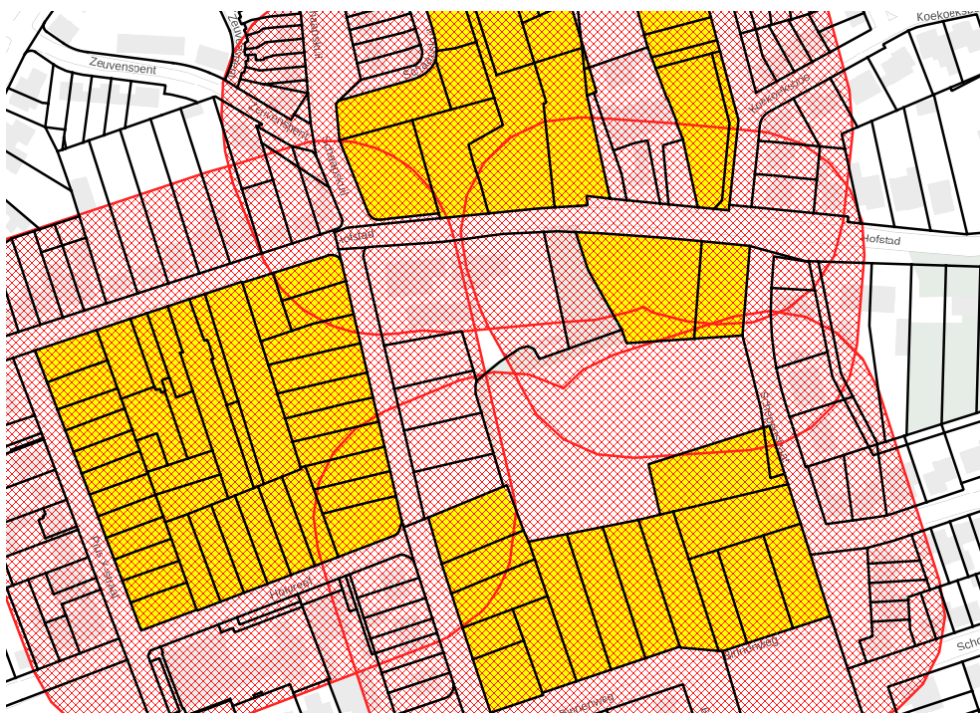
Spuittechnieken

In het verlengde hiervan geldt dat het gebruik van spuittechnieken die gepaard gaan met een grotere driftafstand, zoals intensieve of machinale bespuiting gericht op boom- en fruitteelt, in deze situatie niet aannemelijk is. Daarbij is van belang dat dergelijke technieken samenhangen met teeltvormen die, gelet op het voorgaande, hier niet voor de hand liggen.

Ruimtelijke context

Daarnaast is van belang dat:

- in de bestaande situatie reeds woningen op korte afstand van het agrarisch perceel aanwezig zijn;
- deze situatie gedurende langere tijd niet heeft geleid tot onaanvaardbare risico's;
- het agrarisch perceel feitelijk wordt begrensd door omliggende woonfuncties, waardoor de ruimte voor agrarische bedrijfsvoering met inzet van gewasbeschermingsmiddelen beperkt is. Het deel van het agrarisch perceel dat resteert nadat de delen die binnen 50 meter van bestaande woonbestemmingen liggen afvallen, is dermate klein (ongeveer 130 m²) dat agrarische bedrijfsvoering met chemische gewasbeschermingsmiddelen niet realistisch is (zie Figuur 14).
- Tussen het agrarisch perceel en de nieuwe woonbestemmingen een groenstrook gerealiseerd en planologisch geborgd. Deze groenstructuur draagt bij aan het beperken van eventuele drift.



Figuur 14: omliggende bestaande woonbestemmingen (geel) met een buffer van 50 meter (rood gearceerd)

Afweging afstand en borging

Gelet op:

- het ontbreken van een reëel en voorzienbaar gebruik van de aangrenzende gronden voor spuitintensieve teelten;
- het ontbreken van concrete aanknopingspunten dat ter plaatse spuittechnieken worden toegepast die tot relevante drift ter plaatse van de beoogde woonlocatie kunnen leiden;
- de beperkte omvang en de ingeklemde ligging van het betreffende perceelsgedeelte; en
- de aanwezige, alsmede te versterken, ruimtelijke afscherming tussen het agrarisch gebruik en de beoogde woningen,

wordt het in deze specifieke situatie niet noodzakelijk geacht een afstand van 50 meter aan te houden.

Onder deze omstandigheden kan een kortere afstand ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

De voorziene afstand van circa 10 meter, gemeten vanaf de grens van het feitelijk in gebruik zijnde gewasperceel zoals geregistreerd in de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP), wordt — in samenhang

bezien met de hiervoor genoemde omstandigheden en mitigerende maatregelen — toereikend geacht om ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Ten aanzien van de gronden met een nieuwe woonbestemming die zijn gelegen binnen 10 meter van het gedeelte van het in 2025 volgens de BRP feitelijk in gebruik zijnde gewasperceel, en dat gedeelte tevens op meer dan 50 meter afstand ligt van bestaande woonbestemmingen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat ingebruikname van de betreffende woonbestemmingen uitsluitend is toegestaan indien vooraf is aangetoond dat, gelet op de agrarische bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan de Hofstad 23, geen planologische of milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is sprake van een zorgvuldig gemotiveerde, locatiespecifieke afweging. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3.3 Geluid door activiteiten

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.2 Bkl – Geluid door activiteiten
- § 5.1.4.2a Bkl – Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het verkeer op (spoor)wegen, de activiteiten op industrieterreinen en overige activiteiten kunnen leiden tot een geluidproductie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar blijven. In deze paragraaf is een beoordeling opgenomen van de geluidbelasting van activiteiten in de omgeving op het project en wordt tevens het geluid vanuit het project op de omgeving beoordeeld.

Analyse

Geluidbelasting omgeving op project

In het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting door wegverkeer op het planvoornemen. Uit de verkeersgegevens blijkt dat de intensiteiten op de omliggende wegen ruim onder de drempelwaarde van 2.500 motorvoertuigen per etmaal liggen. Conform artikel 5.78 van het Bkl gelden daarom geen geluidseisen voor deze wegen en

worden door wegverkeerslawaaï geen beperkingen opgelegd aan de woningbouwontwikkelingen. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 4 aan de ruimtelijke motivering toegevoegd.

Geluidbelasting project op omgeving

Het project omvat uitsluitend woningbouw. De activiteit wonen wordt volgens artikel 5.55 Bkl niet als geluidbelastende activiteit gezien. Het project heeft daarom geen geluidbelasting op de omgeving.

Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten vormt geen belemmering voor het project.

5.3.4 Trillingen

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.4 Bkl – Trillingen

Door zwaar verkeer over weg of spoor en door machines bij industrie kunnen trillingen ontstaan, die schade aan gebouwen kunnen opleveren of tot schade aan de gezondheid kunnen leiden. In paragraaf 5.1.4.4 Bkl zijn regels opgenomen moet het doel trillingshinder te voorkomen of te beperken.

Analyse

Het project omvat woningen, die volgens artikel 5.80 Bkl als trillingsgevoelige gebouwen zijn aangemerkt. Het project ligt echter op grote afstand van wegen waarover intensief zwaar transport plaatsvindt en ook op grote afstand van spoorlijnen en bedrijven met zware machines. Er is geen sprake van trillingshinder.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het project.

5.3.5 Bodemkwaliteit

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.5 Bkl – Bodemkwaliteit



Het doel van de regels over de bodemkwaliteit is dat deze geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Aeres Milieu uit Roermond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennend bodemonderzoek Hofstad ong. Bladel” (d.d. 13 september 2023, AM22454). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven voor perceel sectie G nummer 5176 geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van perceel G 1388 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. De omvang de verontreiniging is in het uitgevoerde bodemonderzoek nog niet vastgesteld. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht.

Nader onderzoek bodemverontreiniging

Het nader bodemonderzoek naar de bodemverontreiniging is ten tijde van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan nog niet afgerond. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het beoogde gebruik uitsluitend is toegestaan indien door bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is, dan wel nadat eventuele sanerings- of beheersmaatregelen zijn uitgevoerd. Hiermee is geborgd dat geen gebruik kan plaatsvinden voordat de bodemkwaliteit daarvoor geschikt is.

Conclusie

Door bovenstaande regeling vormt de (nog niet volledig onderzochte) bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Eventueel noodzakelijke maatregelen zijn technisch uitvoerbaar en worden via de voorwaardelijke verplichting juridisch afgedwongen.

5.3.6 Geur

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.6 Bkl – Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geurveroorzakende bedrijfs- of hobbyactiviteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Daarom moet rekening gehouden worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Analyse

In artikel 5.91 Bkl is opgenomen welke gebouwen als geurgevoelig moeten worden beoordeeld. Gebouwen met een woonfunctie behoren daartoe. Op Hofstad 23 is een veehouderij gevestigd die mogelijk geurhinder binnen het plangebied veroorzaakt. Om aan te tonen of het aspect geur een belemmering vormt voor het planvoornemen heeft adviesbureau Kragten een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd (rapport: 20250925-AER071-RAP-AGG 6.0, d.d. 25 september 2024), deze is als bijlage 6 toegevoegd.

Daarnaast liggen er voederkuilen direct ten westen van het plangebied met een hinderzone van 25 meter. Deze hinderzone ligt over een gedeelte van het plangebied waardoor er ter plaatste geen goed woon- en leefklimaat mogelijk is (zie Figuur 6). Het blok van vijf rijwoningen kan daarom pas in gebruik worden genomen als er geen milieuhygiënische belemmeringen meer zijn. Dit is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Het Bkl bevat regels ter bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Provinciale instructieregels kunnen aanvullende regels stellen over genoemde waarden, of andere waarden. In deze paragraaf worden alle relevante waarden beoordeeld.

5.4.1 Landschappelijke waarden

Relevante wetteksten:

- § 5.1.5.2 Bkl – Kust
- § 5.1.5.3 Bkl – PKB-Waddenzee en Waddengebied

- Provinciale instructieregels

Het projectgebied ligt niet nabij de in het Bkl genoemde kust en het Waddengebied. Voorts zijn er geen andere landschappelijke waarden aan de orde, waaraan het project moet worden getoetst.

Conclusie

Het aspect landschappelijke waarden vormt geen belemmering voor het project.

5.4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Relevante wetteksten:

- § 5.1.7 Bkl – Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied hebben invloed op het landschap. Daarom wordt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied kan. Hiermee wordt bovendien zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd en wordt leegstand tegengegaan. Beoordeling vindt plaats door toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel: Ladder-toets).

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Het planvoornemen omvat de bouw van 27 woningen. Dit wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder-toets is noodzakelijk.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

Binnen de regio én in de gemeente Bladel is er een grote behoefte aan nieuwe woningen. Het planvoornemen biedt hiervoor ruimte.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

Ja, het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Bladel.

Conclusie

Het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.4.3 Cultureel erfgoed

Relevante wetteksten:

- § 5.1.5.5 Bkl – Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aanwezige cultureel erfgoed, bestaande uit archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Archeologie

De gemeente Bladel heeft een Archeologische verwachtingen- en waardenkaart vastgesteld. Figuur 13 geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 15: uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart Bladel (bron: Atlas ODZOB)

Uit de archeologische verwachtingen- en waardenkaart is te zien dat het plangebied in drie verschillende verwachtingsniveaus ligt; historische kern, hoge verwachting en middelhoge verwachtingen. Voor projectgebieden met een oppervlakte van meer dan 250 vierkante meter met een diepte ingreep van meer dan 0,3 meter geldt dat er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Er is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 7), waaruit blijkt dat aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven wordt aanbevolen. Dit aanvullende onderzoek was ten tijde van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan nog niet afgerond. Om die reden worden de bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 5.1' gehandhaafd. Daarmee wordt geborgd dat eventuele archeologische waarden in de bodem beschermd blijven totdat het aanvullende onderzoek (proefsleuvenonderzoek) is afgerond en definitief is vastgesteld of en waar sprake is van behoudenswaardige archeologische resten. In de tussentijd blijven de bijbehorende onderzoeks- en vergunningsvereisten van kracht, zodat bodemingrepen alleen kunnen plaatsvinden na toetsing en, indien nodig, archeologische begeleiding of opgraving.

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het project leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor het project.

5.4.4 Aardkundige waarden

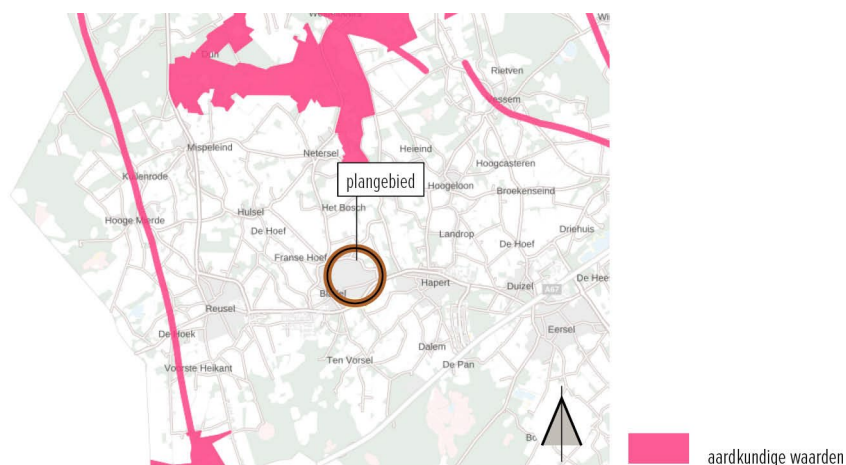
Relevante wetteksten:

- Artikel 5.43 Omgevingsverordening Noord-Brabant – Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied. Deze waarden hebben een relatie met de geologische opbouw, de geomorfologie (landvormen), de geohydrologie en de bodems van een gebied. In het Brabantse landschap herkennen we onder meer meanderende beeklopen en stuifduingebieden, maar ook de invloed die breuklijnen in de bodem op het landschap hebben. De Provincie Noord-Brabant wil deze onvervangbare gebieden behouden en heeft beschermingsregels opgenomen in de Omgevingsverordening.

Analyse

De Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart geeft inzicht in de ligging van de Brabantse aardkundige waarden. Figuur 14 geeft een uitsnede van de kaart.



Figuur 16: uitsnede Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart

Het projectgebied ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

Conclusie

Het aspect aardkundige waarden vormt geen belemmering voor het project.

5.5 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Relevante wetteksten:

- § 5.1.6 Bkl – Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Voorkomen moet worden dat individuele ruimtelijke ontwikkelingen de aanleg van functies van nationaal belang belemmeren of onmogelijk maken. Daarbij moet gedacht worden aan de aanleg of verbreding van autowegen, autosnelwegen en spoorwegen, of buisleidingen van nationaal belang.

Analyse

Het projectgebied ligt niet in de reserveringsgebieden van functies van nationaal belang en vormt geen belemmering op deze functies.

Conclusie

Het aspect behoud van ruimte voor toekomstige functies vormt geen belemmering voor het project.

6. Juridische opzet

6.1 Algemeen

Het voorliggend TAM-omgevingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een ruimtelijke motivering. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. De ruimtelijke motivering heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Bestemmingen en aanduidingen

Enkelbestemming 'Groen'

De groenstructuur die het woongebied omzoomd heeft de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Ten behoeve van de berging van hemelwater zijn de gronden eveneens bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Enkelbestemming 'Verkeer'

De ontsluitingsstructuur van het woongebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden alsmede parkeer-, speel- en groenvoorzieningen. Ten behoeve van de berging van hemelwater bieden deze gronden daarnaast tevens de mogelijkheid voor water- en retentievoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.



Enkelbestemming 'Wonen'

De kaders van het TAM-omgevingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van 27 woningen in diverse typologieën. Dit komt tot uiting in de regels bij deze enkelbestemming en de doorvertaling op de verbeelding. Binnen deze bestemming zijn daarnaast ook aan-huis-gebonden beroepen alsmede de bijbehorende tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn voor het plangebied de vigerende dubbelbestemmingen opgenomen. Hiermee zijn bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd.

Gebiedsaanduiding 'overig zone – voorwaardelijke verplichting 1'

Vanwege de aanwezige voederkuilen van Hofstad 23 Bladel ten westen van het plangebied is het momenteel niet mogelijk om ter plaatse van alle bouwvlakken van het TAM-omgevingsplan een woning met een gezond woon- en leefklimaat te realiseren. Om die reden is een gebiedsaanduiding opgenomen. De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig zone – voorwaardelijke verplichting 1' mogen pas in gebruik worden genomen overeenkomstig artikel 7 van de regels indien er kan worden aangetoond dat er geen planologische milieuhygiënische belemmeringen bestaan vanuit de agrarische bedrijfsactiviteit van Hofstad 23 Bladel.

7. Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of het project economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

- 1 De ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn;
- 2 Als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

7.1.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat het project om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, mag het project niet mogelijk worden gemaakt.

Projectontwikkelaar Van Santvoort Ontwikkeling realiseert het project voor eigen rekening en risico. Daarmee moet voldoende aangetoond zijn dat het project financieel uitvoerbaar is.

7.1.2 Kostenverhaal

Bij de vaststelling van een TAM-omgevingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

7.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming wordt veel waarde gehecht aan het vroegtijdig betrekken en afwegen van de belangen vanuit de omgeving. In aanvulling op de digitale raadpleegbaarheid van de gemeentelijke website en de voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl heeft projectontwikkelaar Van Santvoort Ontwikkeling de bewoners die uitkijken op het woningbouwplan en enkele aanliggende woningen schriftelijk op de hoogte gebracht over de voortgang van de procedure en de mogelijkheid geboden om inhoudelijke vragen te stellen. In het kader van de publieksparticipatie hebben er twee bewonersavonden plaatsgevonden voor omwonenden en belanghebbenden. De afzonderlijke documenten omtrent de participatie zijn gebundeld als bijlage 8. Hieronder volgt een beknopte samenvatting.

Op 4 februari 2025 is een informatiebrief verzonden aan omwonenden van de woningbouwontwikkeling. Middels deze brief werd men uitgenodigd voor de eerste participatieavond. Op de eerste participatieavond op 25 februari 2025 is het plan gepresenteerd waarna er diverse reacties zijn ontvangen. Mede op basis van deze reacties is het stedenbouwkundig plan aangepast. Middels een tweede informatiebrief zijn de omwonenden uitgenodigd op de tweede omgevingsdialoog op 10 juni 2025. Op die avond in gemeenschapshuis BRUIS is de nieuwe planopzet is gepresenteerd en werden de belanghebbenden geïnformeerd over de vervolgstappen. De nieuwe planopzet kon rekenen op brede steun en unanieme goedkeuring waardoor er als gevolg van de omgevingsdialoog geen aanpassingen meer nodig waren.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, die als bijlage 10 bij dit TAM-Omgevingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het TAM-Omgevingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen zijn beschreven in de nota van zienswijzen.

Hiermee wordt invulling gegeven aan zowel de participatie in de voorbereidingsfase als de formele zienswijzenprocedure.

8. Belangenafweging en conclusie

8.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ (J11), zoals genoemd in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De omvang van het project is echter dermate klein (<1% van het gemeentelijke grondgebied) dat een plan-mer-beoordeling kan volstaan. De aanmeldnotitie hiervoor is als bijlage 9 bijgevoegd. Omdat een aantal omgevingsaspecten nog niet volledig onderzocht zijn is de plan-mer-beoordeling nog niet volledig.

Conclusie

Het project is niet mer-plichting. Er heeft een plan-mer-beoordeling plaatsgevonden.

8.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat:

- 1 het plan draagt bij aan de oplossing van de woningnood;
- 2 het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- 3 het plan voldoet aan de instructieregels van rijksoverheid en provincie;
- 4 het plan voldoet aan alle omgevingsaspecten;
- 5 er worden geen waarden aangetast.



Bijlagen

- Bijlage 1 — Stedenbouwkundig plan**
- Bijlage 2 — Stikstofdepositie-onderzoek**
- Bijlage 3 — Quickscan Natuurwetgeving**
- Bijlage 4 — Akoestisch onderzoek wegverkeer**
- Bijlage 5 — Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 6 — Geuronderzoek**
- Bijlage 7 — Verkennend archeologisch onderzoek**
- Bijlage 8 — Documenten participatie**
- Bijlage 9 — Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling**
- Bijlage 10 — Nota van Zienswijzen**

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl