

bladel

mastbos

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
007459.00	18-05-2006	11-01-2007		

opdrachtleider : ir T.C.M.C. van Aalst

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	blz. 3
1.1. Doel en aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Opzet plantoelichting	4
2. Ruimtelijk-functionele planopzet	5
2.1. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	5
2.2. Herontwikkelingslocatie Mastbos	6
2.2.1. Randvoorwaarden/uitgangspunten voor(her)ontwikkeling	6
2.2.2. Stedenbouwkundig planconcept Mastbos	7
2.3. Bebouwingslinten Europalaan en Bleijenhoek	12
3. Overige planaspecten	15
3.1. Water en bodem	15
3.1.1. Waterhuishouding	15
3.1.2. Bodem	19
3.2. Archeologische en natuurwaarden	20
3.2.1. Archeologie	21
3.2.2. Natuurwaarden	21
3.3. Milieu	23
3.3.1. Wegverkeerslawaaï	23
3.3.2. Luchtkwaliteit	24
3.3.3. Milieuaspecten bedrijven	26
3.3.4. Externe veiligheid	26
3.4. Leidingen en telecommunicatieverbindingen	27
4. Toelichting op de bestemmingsregeling	31
5. Uitvoerbaarheid	35
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	37

Bijlagen:

1. Beleidskader
2. Parkeerbalans herontwikkelingslocatie Mastbos
3. Indicatie benodigde waterberging
4. Beoordeling natuurwaarden
5. Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Onderzoek luchtkwaliteit
7. Exploitatiegebied
8. Eindverslag inspraakprocedure

1.1. Doel en aanleiding

Doel van dit bestemmingsplan is primair het bieden van een adequaat planologische kader om de gewenste en thans actuele herontwikkeling van het gebied Mastbos in Bladel tot woongebied mogelijk te maken.

Het gebied Mastbos is in diverse gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten aangewezen als een inbreidingslocatie. De provincie heeft ingestemd met deze aanwijzing. Ingezet wordt op een invulling met woningbouw. Van belang hierbij zijn de tussen de gemeente en de provincie gemaakte woningbouwafspraken voor de periode 2002 tot en met 2007: convenant "Wonen in Bladel" en aanwijzing Bladel als Pilotgemeente. In het tussen de gemeente en de provincie op 25 februari 2002 gesloten convenant is de gemeente Bladel aangewezen als experimenteer gemeente op het gebied van "wonen". Hierin is overeengekomen dat de gemeente voor genoemde periode niet gebonden is aan de provinciale richtgetallen, mits er gebouwd wordt binnen de bestaande komgrenzen.

Woningbouw is ter plaatse en in de omgeving echter alleen mogelijk in combinatie met sanering van een in het plangebied aanwezige opslag voor gevaarlijke stoffen van het bedrijf Schippers Bladel. Gelet op de door dit bedrijf voorgenomen ontwikkelingen is verplaatsing/sanering van genoemde opslag van gevaarlijke stoffen in de nabije toekomst aan de orde en ook herontwikkeling van deze bedrijfsgronden ten behoeve van woningbouw mogelijk.

Ten behoeve van de herontwikkeling (bedrijfssanering in combinatie met inbreiding met woningbouw) van dit gebied is tussen de gemeente Bladel, de Woningstichting De Zaligheden (WSZ) en het bedrijf Schippers Bladel een convenant gesloten en is een werkgroep ingesteld. In deze werkgroep zijn de voor de planontwikkeling belangrijkste partijen vertegenwoordigd: naast genoemde convenantpartners zijn dit Novaform vastgoedontwikkelaars¹⁾ en Bouwbedrijf Boerekamp BV. Deze partijen beschikken allen over gronden in het gebied en hebben een samenwerkings- en een realisatieovereenkomst gesloten.

In 2005 zijn globaal de ruimtelijke en financiële mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied Mastbos verkend²⁾. Deze verkenning heeft geresulteerd in overeenstemming tussen de gemeente Bladel en de genoemde betrokken particuliere partijen over de stedenbouwkundig planopzet: zowel programmatisch, ruimtelijk kwalitatief alsook wat betreft de financiële uitvoerbaarheid (realisatieovereenkomst). Het gemeentebestuur heeft in vervolg hierop besloten een op deze planontwikkeling afgestemde bestemmingsplanprocedure te volgen. Genoemde verkenning is dan ook richting gevend geweest voor en verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast wenst de gemeente voor de direct aan deze herontwikkelingslocatie grenzende bestaande bebouwing en randpercelen langs de Bleijenhoek, de Europalaan en de Beemdstraat te beschikken over een actuele bestemmingslegging, waarin de huidige situatie wordt vastgelegd/geregeld.

1.2. Plangebied

Het plangebied bevindt zich westelijk en op zeer korte (loop)afstand van het dorpscentrum van Bladel en wordt globaal begrensd door:

- de bebouwingslinten Bleijenhoek en Europalaan (aan de zuid- en oostzijde). Binnen de plangrens zijn in deze randzone voornamelijk woonbebouwing/-percelen aanwezig. Daarnaast bevinden zich temidden daarvan ook het te verplaatsen bedrijf Schippers Bladel (met opslag van gevaarlijke stoffen, kantoorruimten, magazijn en detailhandel en aan de voorzijde tevens appartementen en dergelijke), een bank en een advocatenkantoor.

¹⁾ Per 1 januari 2006 is de naam Planoform Zuid Projectontwikkeling gewijzigd in Novaform vastgoedontwikkelaars

²⁾ De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport "Bladel Beemd-Oost, globale ruimtelijke en financiële verkenning", nummer 192022.007271.00, RBOI, 20 mei 2005 en in een aanvulling daarop van 5 augustus 2005.

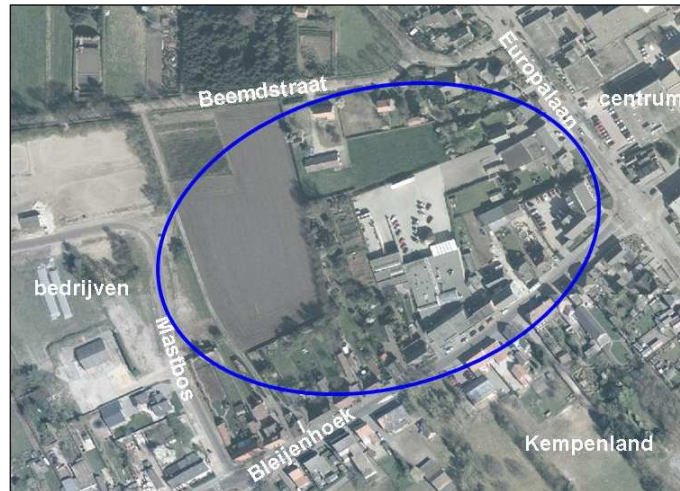
De panden Bleijenhoek 19 (woning) en Europalaan 46/48 (voormalige Hubo-vestiging) staan leeg en voldoen niet meer hedendaagse eisen en behoefte. Het terrein van Schippers Bladel en de voormalige Hubolocatie zijn geheel verhard.

- de Beemdstraat (aan de noordzijde).

In deze randzone zijn in agrarisch gebruik zijnde gronden (onbebouwd) en enkele woonpercelen aanwezig, waaronder een leegstaande en in verval geraakte woning met schuur (Beemdstraat 4).

- het Mastbos (aan de westzijde).

Buiten de plangrens bevindt zich aan deze zijde het bedrijventerrein Beemdstraat (met lichte bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 en met bedrijfswoningen). Binnen de plangrens is deze randzone ingericht met jonge inplanting en is nabij de bocht waar de weg in westerlijke richting afbuigt een trafostation gesitueerd.



Kaart 1 Ligging plangebied

De overige (tussen deze randzones gelegen) delen van het plangebied zijn onbebouwd. Hier bevinden zich een op de noordelijke randzone aansluitend agrarisch perceel en tuinen.

Het perceel met kantoorbebouwing op de hoek Europalaan-Bleijenhoek maakt geen deel uit van het plangebied.

Voorliggend bestemmingsplan vervangt de volgende voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen.

- Leemskuilen: vastgesteld op 17 november 1977, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 oktober 1978.
- Buitengebied: vastgesteld op 17 december 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 juli 1999, K.B. 15 juni 2001.
- Centrum: vastgesteld 15 december 1983, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 februari 1985.

Het perceel met kantoorbebouwing op de hoek Europalaan-Bleijenhoek maakt geen deel uit van het plangebied.

1.3. Opzet plantoelichting

De opzet van de plantoelichting is als volgt.

De hoofdstuk 2 en 3 gaan in op de ruimtelijk-functionele planopzet en op de daarvoor relevante overige planaspecten.

In hoofdstuk 4 wordt een beknopte toelichting gegeven op de bestemmingsregeling.

Aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheidsaspecten van het plan wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed.

In de bijlagen is aanvullend hierop beknopt inzicht gegeven in het voor de planontwikkeling van belang zijnde achtergrondinformatie waaronder het beleidskader en enkele onderzoeksresultaten.

2. Ruimtelijk-functionele planopzet

5

Op basis van het voor het plangebied relevante beleidskader (zie bijlage 1), aanwezige omgevingskwaliteiten en rekening houdende met belangen van omwonenden zijn ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten voor beheer van en ontwikkelingen in het plangebied geformuleerd, gehanteerd en beknopt in paragraaf 2.1. en 2.2 weergegeven.

Deze uitgangspunten zijn voor het herontwikkelingsgebied Mastbos uitgewerkt in een stedenbouwkundig planconcept, dat als basisplan fungeert voor de realisering van het nieuwe woongebied. Paragraaf 2.2 geeft hierop een toelichting. Op kaart 2 is de stedenbouwkundige hoofdstructuur en op kaart 3 is het stedenbouwkundig schetsontwerp in de vorm van een verkavelingsschets weergegeven.

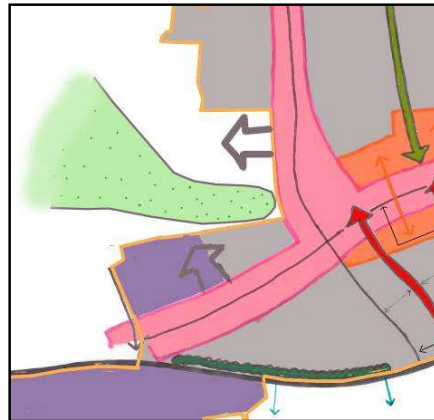
Ten slotte gaat paragraaf 2.3 kort in op de bestaande bebouwingslinten Europalaan en Bleijenhoek.

2.1. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Belangrijke randvoorwaarde voor het plangebied vormt het behouden/respecteren en zo mogelijk versterken van het karakter van de aangrenzende kernrandzone (Beemdstraat en open akkergebied) alsmede van de oude bebouwingslinten Europalaan en Bleijenhoek.

De cultuurhistorische en/ of landschappelijke waarde hiervan zijn hoog. Ze bepalen in belangrijke mate ruimtelijk de structuur en het beeld/de belevingswaarde van de kern Bladel.

Gelet hierop en mede op basis van bestaand gemeentelijk beleid (waaronder dorpenplan en structuurvisie) is hierbij het volgende van belang.



Bron: Dorpenplan Bladel, fragment streefbeeld

Beemdstraat en open akkergebied

- Dit gebied is in de structuurvisie voor de gemeente Bladel aangewezen als "groene long".
- De Beemdstraat is een (grotendeels) onverharde en smalle weg met laanbeplanting en vormt een fraai element aan de zuidzijde van een cultuurhistorisch waardevol open akkercomplex.
- Ontsluiting (voor gemotoriseerd verkeer) van de herontwikkelingslocatie op de Beemdstraat en bebouwing tot aan de Beemdstraat zijn daarom niet aan de orde. Uitgegaan dient te worden van een groene of groen-blauwe invulling van deze overgangszone. Alleen binnen de daarop aansluitende bestaande bebouwingsstructuur is ter plaatse van de woningen Beemdstraat 2-4 in combinatie met sloop/vervangende nieuwbouw van de woning Beemdstraat 4 een extra vrijstaande woning ruimtelijke kwalitatief denkbaar en aanvaardbaar.
- Ook bebouwing van het open akkergebied tussen de Zwartakkers en de Beemdstraat is niet aan de orde. Het visueel contact met de open akkers kan een belangrijke bijdrage vormen aan de woonkwaliteit en aan de oriëntatiemogelijkheden in het toekomstige woongebied.
- Gezien de ligging aan de dorpsrand wordt voor woningbouw aan deze zijde in het dorpenplan gedacht aan een bescheiden hoogte (1 laag met kap).

Historische linten Bleijenhoek en Europalaan

- In principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.
- Samenhang in het beeld vergt een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Landelijk en dorps karakter.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en

verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).

- Nieuwbouw moet het historisch karakter respecteren.
- In principe alleen laagbouw mogelijk, één of twee lagen met kap. Alleen bij vervanging van hoge bebouwing, die kenmerkend is voor of bijdraagt aan het dorpsbeeld kan gestapelde bebouwing en/of een enigszins hogere bouwhoogte worden overwogen.
- Geen projectmatige inbreidingen mogelijk, alleen individuele projecten.
- Ook andere functies dan wonen zijn mogelijk.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.

2.2. Herontwikkelingslocatie Mastbos

2.2.1. Randvoorwaarden/uitgangspunten voor(her)ontwikkeling

Programma

Voor de herontwikkelingslocatie Mastbos is uitsluitend behoefte aan woningbouw. Het woningbouwprogramma is – gelet op het huisvestingsbeleid – in belangrijke mate gericht op woningen aan de onderkant van de markt. Dit houdt in dat een substantieel deel gereserveerd dient te worden voor sociale woningen en accenten worden gelegd op huisvesting van c.q. woningen voor starters en seniorenappartementen en rijenwoningen.

In het sociale segment dient in ieder geval ruimte te worden geboden aan zorgvraagwoningen, met een netto woonoppervlak van circa 95 m²/woning (grondgebonden en/of gestapeld).

Seniorenwoningen kunnen zowel in het vrije sector segment worden gerealiseerd als in het huursegment (grondgebonden en/of gestapeld).

In het vrije sector segment kan ruimte worden geboden aan patio-woningen, 2\1-kap woningen, korte blokken rijenwoningen en aan vrijstaande woningen.

Alleen het achterste deel van de gronden van het bedrijf Schippers Bladel maakt deel uit van het herontwikkelingsgebied (sanering van opslag gevaarlijke stoffen en van deel van de bedrijfsbebouwing).

Verkeersontsluiting en parkeren

De weg Mastbos (welke tevens het bedrijventerrein Beemdstraat ontsluit) biedt thans voor alle verkeer eenvoudige mogelijkheden voor ontsluiting van het herontwikkelingsgebied Mastbos. Deze weg sluit ter hoogte van de Leemskuilen aan op de Bleijenhoek.

Vanaf de Bleijenhoek en de Europalaan, welke deel uitmaken van de hoofdontsluitingstructuur van de kern, is ontsluiting van het toekomstige woongebied Mastbos eveneens goed denkbaar doch dit vergt aanpassingen in de lintstructuur. Met name moet hierbij worden gedacht aan doorbraken met/verbindingen in aansluiting op bestaande routes naar het dorpscentrum en het nieuwe woongebied Kempenland. Vooral deze verbindingen zijn tevens geschikt en van belang voor langzaam verkeer en bieden goede ontsluitingsmogelijkheden in geval van calamiteiten en voor eventuele parkeervoorzieningen.

De Beemdstraat vormt, om redenen als hiervoor reeds zijn aangegeven, geen optie voor ontsluiting van de projectlocatie voor gemotoriseerd verkeer. Hooguit kan worden gedacht aan een informele wandel- en/of fietsverbinding.

Voor het nieuwe woongebied Mastbos dient de parkeerbehoefte binnen de herontwikkelingslocatie zelf te worden opgelost. De in dit gebied aanwezige parkeercapaciteit voor het gemeentehuis (circa 10 parkeerplaatsen) dient bij voorkeur te worden gehandhaafd/gecompenseerd.

De volgende parkeernormen vormen uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van deze locatie:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| - zorgvraagwoningen | 1 parkeerplaats per woning; |
| - appartementen klein | 1,5 parkeerplaats per woning; |
| - appartementen VS | 1,8 parkeerplaats per woning; |
| - rijenwoningen | 1,5 parkeerplaats per woning; |
| - 2\1-kap, patio's en vrijstaand | 1,8 parkeerplaats per woning. |

Groenstructuur

Voor de groenstructuur in het herontwikkelingsgebied Mastbos vormen de genoemde groene long en aansluiting op de bestaande en toekomstige infra- en waterstructuur uitgangspunten voor ontwikkeling. Versnippering van groenstructuur moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Bebouwingsbeeld

Aangesloten moet worden op het bestaande bebouwingsbeeld. Het merendeel van de bebouwing in Bladel bestaat uit één of twee bouwlagen met kap met een wisselende bebouwingsdichtheid en architectuur. In onder andere het nabijgelegen dorpscentrum en de bebouwingslinten Bleijendoek en Europalaan komt ook hogere bebouwing voor. Het voor deze linten en de overgangszone richting Beemdstraat en akkergebied voorgestane bebouwingsbeeld is hiervoor reeds aangegeven. Op de projectlocatie is met name in de overgangszone naar deze bebouwingslinten een enigszins compact/verdicht bebouwingsbeeld met bebouwingshoogten van maximaal 3 bouw-/woonlagen (met of zonder kap) stedenbouwkundig alleszins acceptabel en denkbaar. Alleen op de voormalige Hubolocatie bij de Europalaan kan gelet op de nabijheid van het dorpscentrum en de hoogte van de thans ter plaatse aanwezige bouwmassa voor de vervangende bebouwing in plaats van de kap eventueel ook gedacht worden aan een terugliggende extra (4^e) bouw-/woonlaag.

Kansstroken

Naast een ruimtelijk kwalitatief goede stedenbouwkundige inpassing van de woningbouwlocatie in de omgeving wordt bij de ruimtelijke planopzet ook belang gehecht aan draagvlak bevordering door het zo veel mogelijk rekening houden met belangen van eigenaren van de rond de herontwikkelingslocatie gelegen percelen. Om deze redenen is, analoog aan de gevolgde plan-aanpak voor het nabije woongebied Kempenland gekozen voor het bieden van mogelijkheden voor het realiseren van woningen/woonpercelen in het overgangsgebied/deze grenszone. Het nieuwe woongebied Mastbos moet met behoud van ruimtelijke kwaliteit met en zonder deze woningen/woonpercelen gerealiseerd kunnen worden. Daartoe wordt in de ruimtelijke planopzet uitgegaan van zogenoemde "kansstroken" (transitogronen) die zowel een woonfunctie als ook een groene (inpassings-, aankledings en/of afschermings)functie of iets dergelijks kunnen vervullen.

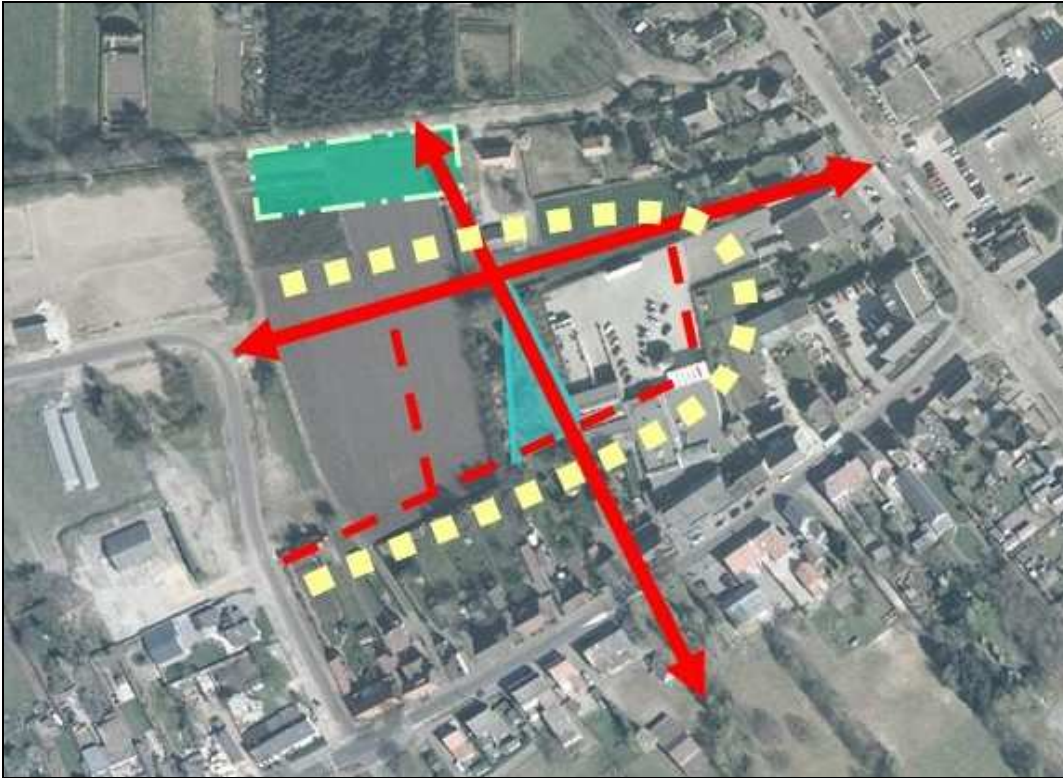
Met het op deze wijze waarborgen van een adequate overgangssituatie en vooral met de woningbouwmogelijkheid op bedoelde particuliere percelen wordt naast stedenbouwkundige kwaliteitswaarborging en draagvlak bevordering ook bijgedragen aan compensatie van mogelijke nadelen van de woongebiedontwikkeling voor betreffende eigenaren.

2.2.2. Stedenbouwkundig planconcept Mastbos

Hoofdstructuur

In dit stedenbouwkundige concept wordt de hoofdstructuur/-planopzet bepaald door de volgende ruimtelijk-functionele hoofdelementen/kenmerken (zie ook kaart 2).

- Assenkruis
 - de groen/blauwe noord-zuid georiënteerde as die het nieuwe woongebied verbindt met het woongebied Kempenland en met de groene kernrandzone (en het landelijk gebied) bij de Beemdstraat;
 - de oost/west geprojecteerde as die de verbinding vormt met het dorpscentrum en met de westrand van het dorp (met het bedrijventerrein);De ontsluitingsstructuur in het woongebied sluit hierop aan en valt hiermee grotendeels samen.
- Centrale pleinruimte
- Een attractief plein/verblijfsgebied ter benadrukking van en in het hart van het nieuwe woongebied en het "kruispunt" van de hiervoor aangegeven assen.



Kaart 2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur Beemd-Oost

- Randzone met kansstroken
Langs de randen van de projectlocatie zijn zogenoemde kansstroken opgenomen, waar zowel realisering van groenvoorzieningen als ook woningbouw mogelijk is. Binnen randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee rekening gehouden met belangen van en mogelijkheden voor participatie van eigenaren van aangrenzende gronden (woningbouw mogelijkheden bij inbreng van aangrenzende gronden). Stedenbouwkundig gaat de voorkeur uit naar genoemde participatie c.q. inbreng van betreffende gronden ten behoeve van woningbouw.
- Groenblauwe bufferzone Beemdstraat
Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing (rekening houdende met het gemeentelijk beleid ten aanzien van de landschappelijke overgang naar en ruimtelijke kwaliteit van de Beemdstraat en het buitengebied) wordt langs de Beemdstraat een onbebouwde bufferzone in acht genomen. Het huidige gebruik kan hier worden gehandhaafd. Indien deze (thans nog buiten het herontwikkelingsgebied gelegen) gronden bij het project worden betrokken gaat ruimtelijk kwalitatief de voorkeur echter uit naar een groenblauwe herinrichting/invulling.
- Gevarieerde/flexibele bebouwings- en verkavelingsopzet
Het plan leent zich goed voor een gevarieerde en flexibel invulbare bebouwingskarakteristiek/-dichtheid en verkavelingstypologie: met vooral aan de randen een meer open structuur (met vrijstaande woningen en tweekappers) en een naar het middengebied en richting het centrum oplopende dichtheid en bebouwingshoogten (met compacte woonvormen als patio's, gestapelde woonvormen en rijenwoningen).

De onderscheiden hoofdelementen/kenmerken bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke en sociale aanhechting van het woongebied aan en inpassing in de omgeving (kern en landelijk gebied) en daarmee de ruimtelijke kwaliteit/identiteit en belevingswaarde ervan.

De kansstroken kunnen daarenboven ook het draagvlak bij omwonenden bevorderen.

Door de gevarieerde/flexibele bebouwings- en verkavelingsmogelijkheden kan adequaat ingespeeld worden op de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave en op de actuele marktbehoefte op het moment van daadwerkelijke realisering c.q. uitgifte.

Deze hoofdstructuur is uitgewerkt in de op kaart 3 weergegeven stedenbouwkundig schetsontwerp (verkevelingsschets).

Ontsluitingsstructuur

Het nieuwe woongebied Mastbos kent in aansluiting op het assenkruis een lusvormige interne wegenstructuur en is voor alle verkeer bereikbaar vanaf het Mastbos en de Bleijenhoek.

De aansluiting op de Bleijenhoek wordt gerealiseerd ter plaatse van een thans nog aanwezige en bouwtechnische in minder goede staat verkerende woning (Bleijenhoek 19) en vormt gezamenlijk met de ontsluiting van het nieuwe woongebied Kempenland een volwaardige en overzichtelijke kruising.

Ter bevordering van de verkeersveiligheid zijn verkeersremmende maatregelen voorzien op en nabij de aansluiting op deze wegen: bij het Mastbos een gebogen wegverloop van de betreffende woonstraat en bij de Bleijenhoek een attentiepunt (waarbij gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een plateau).

Twee in het schetsontwerp opgenomen langzaamverkeersroutes bevorderen de aanhechting van het projectgebied met de omliggende kerndelen en het buitengebied:

- een noordzuid gerichte verbindingroute tussen de Beemdstraat en de Bleijenhoek en het zuidelijk gelegen woongebied Kempenland;
- een oostwest georiënteerde route richting het bedrijventerrein respectievelijk het centrum en de Europalaan.

Langs gelegen woningen bevorderen de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid van deze routes. Laatstgenoemde (de oostwest gerichte) langzaamverkeersverbinding vervult tevens een functie als calamiteitenontsluiting. Ook is via deze route een aanliggend geplande parkeervoorziening bereikbaar (doorgaand autoverkeer wordt met inrichtingsmaatregelen voorkomen).

Het centrale plein vormt een attractieve schakel in genoemde routes voor langzaam verkeer en is niet toegankelijk voor autoverkeer. Het woongebied is primair een verblijfsgebied en dit plein markeert op het kruispunt van de belangrijkste ruimtelijke assen het hart daarvan. Om deze positie te benadrukken wordt een daarop afgestemde opzet en inrichting voorgestaan: een door woonbebouwing begrensde en overwegend groen-blauw ingericht driehoekig verblijfsgebied.

Ten aanzien van de hiervoor (bij de hoofdstructuur) genoemde "randzone met kansstroken" wordt opgemerkt dat ontsluiting van betreffende woningen uitsluitend dient plaats te vinden vanaf de nieuwe interne ontsluitingsstructuur van het toekomstige woongebied Mastbos (dus niet vanaf de rond het plangebied gelegen bestaande wegenstructuur). Dit is van belang ter waarborging van zowel de stedenbouwkundige en woon- en leefkwaliteit van het nieuwe en bestaande woongebied als ook van de (cultuur)historische waarde van de oude bebouwingslinten Bleijenhoek en Europalaan (zie ook paragraaf 2.1.).

Bebouwingsopzet, -typologie en plancapaciteit

Met name het middengebied is geschikt voor een compacte bebouwingsopzet/hogere bebouwingdichtheid. De voorkeur gaat voor dit gebied uit naar geschakelde en/of gestapelde woonvormen. In het deel tussen het driehoekige plein en de weg Mastbos wordt uitgegaan van een bebouwingshoogte van maximaal 2 bouwwoonlagen (met of zonder kap) en kan worden gedacht aan bijvoorbeeld aaneengeschakelde bouwvormen als patio-woningen en 211-kap woningen. Voor het oostelijke daarvan gelegen deel is een maximale hoogte van 3 bouw-/woonlagen (met of zonder kap) goed denkbaar en wordt met name gedacht aan rijenbouw en woningstapeling (zoals bijvoorbeeld starterswoningen, zorgwoningen en dergelijke).

Ter stedenbouwkundige markering en verbijzondering van de belangrijkste toegangen tot het woongebied zijn bebouwingsaccenten gewenst en gepland:

- bij de aansluiting van de langzaamverkeersroute richting centrum op de Europalaan;
- op de locatie waar deze route voor langzaam verkeer aansluit op de interne ontsluitingslus;
- aan de zuidzijde van het centrale driehoekige plein.

Voor deze bebouwing wordt in beginsel uitgegaan van 3 bouw-/woonlagen (met of zonder kap). Gelet op de poortfunctie en de bijzondere situering en omgevingskenmerken (aard en hoogte bebouwing en nabijgelegen centrum) is stedenbouwkundig voor (alleen) genoemde locatie aan de Europalaan ook een 4e bouw-/woonlaag denkbaar mits deze in de kap wordt geïntegreerd of ten opzichte van de voorgevel terugliggend (zonder kap) wordt gerealiseerd.

De gronden in de zuidoost hoek van het projectgebied (achter het huidige bedrijf Schippers Bladel) zijn zowel geschikt voor bebouwing alsook voor opvang van de parkeerbehoefte van woonvormen als zorgwoningen en appartementen en van eventuele detailhandel in genoemde de bedrijfsbebouwing (zie paragraaf 2.3). In relatie tot de bestaande bebouwingskarakteristiek langs de Bleijenhoek zijn hier bebouwingshoogten tot maximaal 3 bouwwoonlagen (met of zonder kap) denkbaar/acceptabel.

Voor het overige wordt in de resterende delen (van de randzones) van het herstructureringsgebied uitgegaan van een meer open bebouwingsopzet met voornamelijk vrijstaande en maximaal twee-aaneen-geschakelde woningen.

In de randzones ter plaatse van de genoemde kansstroken zijn binnen randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit mogelijkheden voor participatie van eigenaren van aangrenzende gronden (woningbouw mogelijkheden bij inbreng van aangrenzende gronden). Zo zijn in de kansstrook aan de noordwestzijde van het projectgebied in beginsel enkele maximaal twee-aaneen-geschakelde patiowoningen mogelijk. De eigenaren van aangrenzende percelen wordt evenwel de mogelijkheid geboden om een deel van hun/de noordelijk aangrenzende gronden bij het nieuwe woongebied te betrekken. In dat geval wordt een invulling met maximaal 4 royaal op grote groene kavels vrijstaande woningen voorgestaan. Daarbij zijn dan in deze randzone uitgangspunten als bebouwingsvrije zones langs de perceelsgrenzen van ten minste 3 meter, aaneengesloten bebouwing per perceel (geen vrijstaande bijgebouwen/schuurtjes en dergelijke) en het waarborgen van een forse groenblauw ingerichte noordelijke randstrook van belang (zie ook hierna onder overige inrichtingsaspecten en paragraaf 3.1.1 waterhuishouding). Hiermee wordt een goede landschappelijk inpassing van het woongebied c.q. een groen overgangskarakter van de bufferzone gewaarborgd. Bovendien kan op deze wijze de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied extra worden bevorderd. In dit verband wordt voor dit deelgebied ook uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag met kap.

Voor de overige kansstroken in de randzone van het projectgebied wordt in beginsel uitgegaan van een inrichting als groenvoorziening (groenbuffer), ter waarborging van een kwalitatief verantwoorde overgang tussen het bestaande en nieuwe woongebied. Indien de aangrenzende particuliere gronden bij het nieuwe woongebied worden betrokken, is een invulling met vrijstaande en/of maximaal twee aaneen geschakelde woningen met een maximale hoogten van 2 bouwlagen (met of zonder kap) mogelijk en gewenst.

Daarnaast is overeenkomstig de in paragraaf 2.1 aangegeven randvoorwaarden in de stedenbouwkundige planopzet langs de Beemdstraat en een extra woning ruimtelijk kwalitatief mogelijk gemaakt: binnen de bestaande bebouwingsstructuur en met in achtneming van bestaande omgevingskwaliteit wordt ter plaatse van Beemdstraat 4 voorzien in vervangende woningbouw en in combinatie daarmee tussen deze woning en de woning Beemdstraat 2 in de mogelijkheid voor een extra woning. Voor deze woningen wordt uitgegaan van een maximale bebouwingshoogte van 1 bouwlagen (met of zonder kap).

In het gehele woongebied wordt ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit het realiseren van zelfstandige wooneenheden in de kaplaag niet voorgestaan. Een dergelijke ontwikkeling zou immers kunnen leiden tot een ongewenst hoge woningdichtheid en/of (te) massaal ogende bebouwing in dit gebied en daarmee het woon- en leefklimaat in het woongebied nadelig kunnen beïnvloeden als ook de gebruiksmogelijkheden van het openbaar gebied (door bijvoorbeeld extra parkeerdruk) kunnen beperken.

Het stedenbouwkundig schetsontwerp omvat een globale plancapaciteit van 100 woningen en voorziet naast woningbouw ook in sloop van 4 bestaande woningen. De mogelijke woningdifferentiatie en woningbouwcapaciteit is indicatief weergegeven in tabel 1. Het ontwikkelde planconcept biedt ruimte aan een breed spectrum aan woningtypen en kavelgrootten. Zoals is aangegeven leent het planconcept zich goed voor een gevarieerde en flexibel invulbare bebouwingskarakteristiek/-dichtheid en verkavelingstypologie: uitwisseling tussen woningtypen en enige wijziging in het woningaantal zijn goed mogelijk. De planopzet biedt daarmee de nodige flexibiliteit om adequaat in te kunnen spelen op eventueel tussentijds wijzigende marktbehoeften/-ontwikkelingen.

Tabel 1 Indicatie woningdifferentiatie en woningbouwcapaciteit Mastbos

woningtype	indicatie woningbouw- capaciteit
Gestapelde woningen	40
- sociale huurwoningen (voormalige Hubo-locatie)	8
- zorgvraagwoningen	18
- starterswoningen	6
- vrije sector appartementen	8
Geschakelde woningen	54
- starterswoningen (rijenbouw)	12
- patiowoningen	13
- maximaal twee aaneen	9
- meer aaneen geschakeld	4
- overig (maximaal twee aaneen)	29
Vrijstaande woningen	11
Subtotaal	105
Sloop	-4
- Bleijenhoek 19	- 1
- Europalaan (bovenwoningen voormalige Hubolocatie)	- 2
- Beemdstraat 4	- 1
Totaal woningtoename	101

Parkeren

Het planconcept voorziet in voldoende parkeercapaciteit (zie de in bijlage 2 opgenomen parkeerbalans).

Bij de planvorming c.q. in het schetsontwerp is er van uitgegaan dat de woningbehoefte voor de gestapelde woonvormen en de grondgebonden starterswoningen wordt gerealiseerd op (al of niet semi) openbaar terrein.

Voor de overige woningen wordt uitgegaan van het gedeeltelijk of geheel realiseren van de benodigde parkeercapaciteit op de woonkavels.

- Realisering van ten minste 1 parkeerplaats per woning op eigen erf (de betreffende woonkavel) en realisering van de overige parkeercapaciteit op openbaar terrein: dit geldt voor het gebied met de patiowoningen en de geprojecteerde maximaal twee aaneen te bouwen woningen in het middengebied aan de zijde van het Mastbos.
- Realisering van de volledige benodigde parkeercapaciteit per woning op de betreffende woonkavel: dit geldt voor de vrijstaande en 2\1-kap woningen gelegen in de noordrand van het plangebied (langs de Beemdstraat en in de overgangszones achter woningen Beemdstraat) alsmede in de overgangszones /"kansstroken" tussen de herstructureringslocatie en de bebouwingslinten Europalaan en Bleijenhoek.

Op de erven is hiervoor naast of achter de woningen voldoende ruimte beschikbaar (bij smalle kavels kan daarbij eventueel worden gedacht aan het meer naar achteren plaatsen van garages, in het schetsontwerp zijn als voorbeeld bij enkele woningen in de noordelijke randzone ga-

rages achter op de woonkavels geprojecteerd). Onder andere bij de verlening van bouwvergunningen zal hierop door de gemeente worden toegezien. Het schetsontwerp biedt daarnaast tevens voldoende mogelijkheden voor (extra) parkeercapaciteit voor de gemeente.

Overige inrichtingsaspecten

Uit oogpunten van belevingskwaliteit/ruimtelijke kwaliteit én sociale veiligheid is bij de nadere planuitwerking/-realisering een duidelijke zichtrelatie van belang tussen de woningen en het openbare gebied (wegen, plein, verbindingen/routes voor langzaam verkeer). Aan betreffende (bebouwings- en perceels-)zijden dienen gesloten bebouwingswanden en schuttingen en dergelijke te worden voorkomen.

Aangezien het nieuwe woongebied vooral een verblijfsgebied is wordt ter benadrukking van dit karakter en gelet op de beperkte omvang van het gebied een informele inrichting van en materiaalgebruik in het openbare gebied en de daarop aansluitende groenstructuur voorgestaan. Dit geldt vooral voor het centrale plein: een groen-blauw ingerichte en niet voor auto's toegankelijke verblijfs-, speel- en ontmoetingsplek. Dit vormt dan ook een uitgangspunt bij de nadere planuitwerking met betrekking tot bijvoorbeeld rij-, loop en fietsroutes, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, boombeplanting en overige groenelementen.

Ter waarborging van een adequate landschappelijke inpassing wordt voor de aangegeven gewenste onbebouwde bufferzone langs de Beemdstraat een groenvoorziening/-strook ter breedte van ten minste 30 meter voorgestaan. Deze kan tevens een functie vervullen voor de waterhuishouding. Bebouwing, woonpercelen en/of ontsluiting(en) daarvan zijn in deze strook nadrukkelijk niet gewenst en dus niet toegestaan.

2.3. Bebouwingslinten Europalaan en Bleijenhoek

Met in achtneming van hetgeen is aangegeven in paragraaf 2.1.2 en de hiervoor genoemde ontwikkeling en aansluitingen van het nieuwe woongebied Mastbos wordt het bestaande bebouwingsbeeld en gebruik van de binnen het plangebied gelegen delen van de bebouwingslinten Europalaan en Bleijenhoek gerespecteerd c.q. gehandhaafd.

Na bedrijfsverplaatsing van Schippers Bladel kan ingevolge het gemeentelijke centrumbeleid (zie bijlage 1) in het langs de Bleijenhoek gelegen deel van het bedrijfs-/winkelpand (welke niet in het te herontwikkelen gebied Mastbos is betrokken) de thans in het pand aanwezige detailhandelsruimte (winkel-/magazijnonderdelen) met een omvang van 700 m² v.v.o. worden gecontinueerd. De bovenliggende woonfunctie blijft gehandhaafd. Ter plaatse is een transformatie naar een volledige woonfunctie alleszins stedenbouwkundig denkbaar en acceptabel en ingevolge de vigerende bestemming ook reeds mogelijk. Deze mogelijkheid blijft dan ook in voorliggend plan gehandhaafd.



Kaart 3 Stedenbouwkundig schetsontwerp
(verkavelingsschets)

3.1. Water en bodem

3.1.1. Waterhuishouding

Water als ordenend principe

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Samenwerking met waterbeheerders

Binnen de bebouwde kom is de gemeente de verantwoordelijke instantie voor het kwantitatieve aspect ten aanzien van grondwater en oppervlaktewater. Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de kwaliteit binnen de bebouwde kom en voor de kwantiteit en kwaliteit buiten de bebouwde kom. Het beleid van het Waterschap de Dommel is vastgelegd in het "Waterbeheersplan II 2001-2004" en in de "Beleidsnota Stedelijke water".

In het Stedelijk Waterplan Bladel (1999) hebben de gemeente Bladel en het Waterschap voor de periode van 2000-2015 hun gezamenlijk waterhuishoudingsbeleid voor het stedelijk gebied vastgelegd. Het omvat een streefbeeld voor het watersysteem (soorten water) en de waterketen (gebruik van water) dat is gericht op het realiseren van een optimaal gesloten waterbalans, een minimale verontreinigingsgraad, maximale mogelijkheden voor natuur en een zuinig en efficiënt gebruik van het beschikbare water. Daarbij zorgt een structureel samenwerkingsverband van de waterbeheerders voor aansturing en bewaking van de realisatie van het streefbeeld.

In het kader van de verplichte watertoets is enkele malen overleg gevoerd met de waterbeheerder. Met besproken wateruitgangspunten en -randvoorwaarden is rekening gehouden in het ontwerp van het waterhuishoudingssysteem voor het woongebied Mastbos. Deze waterparagraaf geeft een globaal inzicht in dit watersysteem voor zover dat van belang is voor de bestemmingsplanprocedure.

Dit (beschreven) watersysteem is nog niet volledig (technisch) uitgewerkt. Wel is door buro Lankelma een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, waaromtrent voorlopige rapportage heeft plaatsgevonden d.d. 12 mei 2006. Door ingenieursbureau van Kleef zijn mede op basis daarvan enkele varianten ontworpen voor een infiltratiesysteem gecombineerd met een verbeterd gescheiden stelsel. Hieromtrent heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap de Dommel die in principe met de gemaakte keuzes kan instemmen.

Met het Waterschap is uit oogpunt van doelmatigheid en efficiency voorts overeengekomen dat de technische uitwerking en verduidelijking in een latere fase (volgend en/of deels parallel aan de bestemmingsplanprocedure) in het kader van de concrete planuitwerking/realisering in nauw overleg/samenwerking met de waterbeheerder plaatsvindt en op dat moment hierover tussen Waterschap, gemeente en ontwikkelaars nadere concrete afspraken worden gemaakt.

Het huidige watersysteem

Het plangebied voor het beoogde woongebied Mastbos ligt tussen de wegen Bleijenhoeke, Europalaan, Beemdstraat en Mastbos (met aanliggend bedrijventerrein De Beemd). In de Bleijenhoeke en Mastbos bevindt zich een gescheiden rioleringsstelsel. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich langs de Beemdstraat een watergang/schouwsloot en westelijk van het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Beemdstraat een (gemeentelijke) waterberging/-retentievoorziening. Deze waterretentie heeft volgens gemeente en Waterschap nog ruim voldoende capaciteit voor extra waterberging en kan in belangrijke mate een bijdrage leveren aan de benodigde waterberging voor het nieuwe woongebied Mastbos.

Het plangebied ligt, volgens het waterplan van Bladel in een gebied met grondwatertrap VI: de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) ligt tussen 0,4 - 0,8 m –mv.

Uit de rapportage van Lankelma blijkt dat de tijdens het grondwateronderzoek aangetroffen grondwaterstand ligt op 2,5 à 3,5 m –mv (circa 28,5 tot 28,9 m + NAP).

De grondwaterstroming van het freatisch grondwater alsook het water van het eerste watervoevende pakket is globaal noordelijk gericht met een verhang van circa 1 m per kilometer.

Onder invloed van seizoensafhankelijke factoren fluctueert de grondwaterstand. Mede op grond van het patroon in voor het plangebied relevante TNO peilbuizen wordt het volgende grondwaterregime ingeschat voor de locatie:

- De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt circa 29.7 m + NAP;
- De gemiddelde grondwaterstand bedraagt circa 28.8 m + NAP;
- De gemiddeld laagste grondwaterstand bedraagt circa 28.0 m + NAP.

De bodemkenmerken die de mogelijkheden voor infiltratie bepalen zijn als volgt samen te vatten:

- De bodem bestaat tot de maximaal verkende boordiepte uit zwak tot matig, plaatselijk grindhoudend zand. Er zijn geen storende met een significante dikte lagen aangetroffen;
- De doorlatendheid van de matig fijne bovengrond tot circa 1 m –mv is redelijk goed tot goed met een gemeten K-waarde van circa 2m/dag. De doorlatendheid van de ondergrond (vanaf circa 1 m – mv) is goed tot zeer goed met een gemeten K-waarde van 7 – 17 m/dag;
- De Actuele grondwaterstand is tijdens het grondonderzoek aangetroffen op 1.6 m à 2.3 m – mv; de gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt naar verwachting circa 29.7 m + NAP.

Teneinde de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater vast te stellen zijn de ondergegevens getoetst aan de richtlijnen uit de ISSO-publicatie nummer 70-1: Hemelwater binnen de perceelsgrens. Deze richtlijn stelt dat de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie indien de K-waarde van de bodem groter is dan 0,4 m/dag en de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper is dan 0,7 m/dag. Uitgaande van deze richtlijnen kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zowel op basis van de doorlatendheid als de grondwaterstand, biedt de bodem op de locatie goede mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater;
- Op basis van de bodemkenmerken is de locatie geschikt voor de aanleg van ondergrondse (kratten, koffers, IT-riool) en bovengrondse (wadi, infiltratieveld) infiltratiemogelijkheden;
- Uitgaande van het bouwplan en de aangetroffen bodemkenmerken wordt verwacht dat het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van de nieuwbouw volledig op eigen terrein kan worden geïnfiltreerd;
- Ter plaatse van en rondom de infiltratievoorzieningen wordt geadviseerd eventueel voorkomen leemlagen te verwijderen en te vervangen door goed doorlatend materiaal;
- Geadviseerd wordt de voorzieningen te allen tijde te voorzien van een overstortvoorziening met afvoer naar oppervlaktewater, aldus de rapportage van buro Lankelma.

De hoofdwaterloop (Raamsloop) bevindt zich circa 3 km benedenstrooms van het plangebied en heeft een stuwpeil van 2,65 m +NAP. Gelet op de grote afstand is redelijkerwijs te verwachten dat deze geen consequenties heeft voor het plangebied.

Toekomstig watersysteem

Bij het stedenbouwkundig ontwerp voor het beoogde woongebied is rekening gehouden met de (voor voorliggend plan) relevante waterhuishoudkundige criteria (zie ook bijlage B1.6). Onderstaand is per criteria aangegeven op welke wijze daar bij de beoogde ontwikkeling mee wordt omgegaan.

Veiligheid

Niet van toepassing.

Waterbeheer / wateroverlast

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen. Daarbij is ook, om de waterafvoer bij extreme neerslagsituaties te kunnen reguleren, de voorkeursrits "eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren" richtinggevend voor het waterbeheer bij nieuwe ontwikkelingen. Overeenkomstig afspraken met de gemeente en het Waterschap zal het te realiseren woongebied volledig worden afgekoppeld. Door het zoveel mogelijk vasthouden van relatief schoon water in het plangebied, kan de tevens de aanvoer van water van mindere kwaliteit worden voorkomen of beperkt.

In bijlage 3 is een indicatieve berekening van de als gevolg van de realisering van het nieuwe woongebied Mastbos benodigde waterberging opgenomen (inclusief de vergroting van het verhardingsaandeel in het plangebied). Met de realisering van het woongebied zal het verhard oppervlak worden vergroot met circa 12.832 m². Om het stedelijk gebied te beschermen tegen een theoretische hoeveelheid neerslag die eens per 100 jaar (T=100) optreedt, dient extra waterberging te worden gerealiseerd. Daarbij hanteert het Waterschap de norm dat van deze benodigde waterberging binnen het plangebied per m² verhard oppervlak ten minste 40 mm waterberging wordt gerealiseerd (hierbij wordt uitgegaan van een theoretische hoeveelheid neerslag die eens per 10 jaar kan optreden, T=10); dit komt neer op een indicatieve waterberging in het plangebied van circa 513 m³.

De in het plangebied beschikbare ruimte voor het watersysteem in combinatie met de bergingscapaciteit van genoemde watergang/schouwslot langs de Beemdstraat en de westelijke gelegen (gemeentelijke) waterberging/-retentie is hiervoor volgens een eerste verkenning door Ingenieursburo van Kleef toereikend en biedt voldoende mogelijkheden voor een adequaat watersysteem.

Tijdens het overleg op 15 mei 2006 tussen het Waterschap, de gemeente en de initiatiefnemers is uit de door van Kleef genoemde varianten gekozen voor een systeem bestaande uit een combinatie van een wadi (circa 55 x 9.70 m) met infiltratiemogelijkheid in de centrale groenvoorziening, een infiltratierioolsysteem van voldoende capaciteit in het hele plangebied (rond 700, lang 525 m)), een greppel met infiltratiemogelijkheid langs de langzaamverkeersverbinding naar de Beemdstraat en een overstort RWA op de watergang langs de Beemdstraat met een verbinding naar de westelijker gelegen retentievijver.

Bij het nader uitwerken van deze combinatie wordt er naar gestreefd de waterhuishouding zoveel mogelijk zichtbaar te houden in het plangebied, onder andere via een speelse inpassing van de wadi in het groengebied en een naar verwachting bovengrondse oversteek naar de greppel langs de langzaamverkeersverbinding richting de watergang langs de Beemdstraat die daarvoor zonodig zal worden geherprofileerd.

Grondwateroverlast

De gewenste ontwatering bedraagt 70 cm onder maaiveld voor met name woningen. Bij de ontwikkeling van het woongebied zal de initiatiefnemer hiervoor zorg dragen.

Riolering

Het woongebied zal worden voorzien van een duurzaam gescheiden rioolstelsel. Daarbij wordt er van uit gegaan dat het regenwater niet intensief wordt gebruikt en derhalve schoon is. Daartoe wordt in de wadi een bodempassage opgenomen met een zuivering van het regenwater. Het regenwater afkomstig van het dak- en wegenoppervlak is schoon en wordt rechtstreeks (via it-voorzieningen) afgevoerd naar de genoemde voorziening voor waterbuffering en infiltratie ter plaatse van het centrale plein (en eventueel ook – bij daadwerkelijke realisering – in de groenblauwe zone langs de Beemdstraat) vervolgens naar het oppervlaktewater.

Watervoorziening

Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet, besproeien van beplanting. (Her)gebruik van regenwater en dergelijke (bijvoorbeeld plaatsing/gebruik van regentonnen) wordt overgelaten aan particulier initiatief.

Vooralsnog wordt in dit plan uitgegaan van de onder "wateroverlast" genoemde voorzieningen en wordt geen rekening gehouden met hergebruik van afgekoppeld water c.q. met specifieke voorzieningen voor water voor huishoudelijk gebruik.

Volksgezondheid

Door bij het afkoppelen de beslisboom van het Waterschap te hanteren, zal geen risico ten aanzien van de volksgezondheid ontstaan.

Ten behoeve van de veiligheid voor met name kleine kinderen moet bij de aanleg en het beheer van waterpartijen (vijvers en natte sloten) worden uitgegaan van een kindvriendelijk en –veilige oeverinrichting. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan minimaal 1 meter brede plasbermen, flauwe taluds en aan het zoveel mogelijk in het zicht projecteren van waterpartijen. Bij droge sloten en it-voorzieningen/wadi's zijn in dit verband geen aanvullende maatregelen nodig.

Bodemdaling

Niet aan de orde.

Waterkwaliteit

Door de toepassing infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van natuurlijk zuivering. Om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt dient het gebruik van uitlopende materialen zoals zink en lood te worden voorkomen en dient het gebruik van duurzame bouwmaterialen te worden bevorderd.

De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de waterkwaliteit en consequenties hebben voor infiltratie van regenwater. Uitgangspunt is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie en dat voorzover nodig maatregelen worden getroffen. Voor het aspect bodemkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2..

Natte natuur

In de (directe) omgeving van het plangebied is geen te beschermen (natte) natuur aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een bufferzone.

Wel kunnen watervoorzieningen (in de vorm van wadi en/of open water) in de randzone langs de Beemdstraat mogelijk bijdragen aan (eventuele) natuurontwikkeling.

Onderhoud

In het plan wordt rekening gehouden met de keur van het Waterschap De Dommel. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het onderhoud van watergangen van het Waterschap, waaronder de schouwsloot aan de zuidzijde Beemdstraat.

Overig

Voorts wordt uitgegaan van en gestreefd naar het volgende.

- Voorkomen van grondverdichting
Verdichtinggevoelige gebieden/gronden, die van belang zijn voor het waterhuishouding-systeem (zoals het centrale plein en de bufferzone langs de Beemdstraat) dienen te worden ontzien bij het bouwrijp maken van het plangebied en bij de daadwerkelijke, realisering van bebouwing en de inrichting van het openbare gebied en de woonpercelen. Dit geldt ook na realisering en bij het feitelijk gebruik van het woongebied. Zo zal op betreffende gronden geen sprake (kunnen) zijn van (bouw)verkeer en opslag van materialen. Met betrokkenen worden daarover concrete afspraken gemaakt.
- Selectief ophogen en afgraven in relatie tot watersysteem
Daarnaast geldt voor de grond die vrijkomt bij de planontwikkeling dat deze waar nodig wordt benut voor het geheel of gedeeltelijk ophogen van de woonpercelen. Vergravingen (ophogen en afgraven) in het nieuwe zullen geschieden op een wijze waarmee de natuurlijke afwatering naar en in het watersysteem wordt bevorderd en wateroverlast wordt voorkomen.
- Gerichte voorlichting
Een goede voorlichting aan bouwers, beheerders en bevolking over de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het watersysteem is van evident belang voor een goed functioneren daarvan.

3.1.2. Bodem

Ten aanzien van het aspect bodem wordt uitgegaan van en gestreefd naar het volgende.

Gesloten grondbalans

De grond die vrijkomt bij de planontwikkeling, bijvoorbeeld als gevolg van bouwrijp maken en overige bouwactiviteiten, wordt bij voorkeur binnen het plangebied benut. Alleen indien strikt noodzakelijk (ingeval van tekort) is aanvoer van uitsluitend schone grond/schoon zand toegestaan (bijvoorbeeld ten behoeve van cunetten en hierna genoemde selectieve ophoging).

Waarborgen bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). De resultaten van de verrichte bodemonderzoeken zijn in deze paragraaf vermeld. Tevens zijn de voor het bestemmingsplan relevante conclusies opgenomen.

Locatie Mastbos/Bleijenhoek

In opdracht van Planoform Zuid Projectontwikkeling³⁾ is door TOP Milieu B.V. in 2004 een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van perceel 442 uitgevoerd en een extra strook grond⁴⁾. Een op verzoek van de gemeente uitgevoerde beoordeling van dit verkennend bodemonderzoek door de Milieudienst SRE (regio Eindhoven) heeft aanleiding gegeven tot een aanvullend onderzoek naar terachloretheen in 2005.

Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond van de boringen geen afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van een aantal boringen is een verhardingslaag (puin) aangetroffen. Op grond van de analyseresultaten blijkt dat in enkele mengmonsters van de grond en van het grondwater licht verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen zijn vastgesteld (cadmium, zink, PAK en tetrachloretheen).

Op basis van deze resultaten wordt in het onderzoeksrapport geconcludeerd dat de aangetroffen gehalten zware metalen onder de plaatselijke achtergrondwaarden liggen en van dien aard zijn dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Het licht verhoogde gehalte aan tetrachloretheen, dat aangetroffen is in november 2004 in het verkennend onderzoek, is door de Milieudienst SRE (regio Eindhoven) als afwijkend getypeerd en heeft aanleiding gegeven tot aanvullend onderzoek (herbemonsteren van het grondwater). Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd in maart 2005. Het lichtverhoogde gehalte tetrachloretheen is niet meer aangetroffen (de detectielimiet voor analyse, tevens streefwaarde, is niet bereikt). Een verklaring voor het eerder aangetroffen gehalte is niet voorhanden. Geconcludeerd is dat het grondwater afdoende is onderzocht en er geen reden is voor meer aanvullend onderzoek.

Aanbevolen wordt rekening te houden met (mogelijke) extra kosten bij de afvoer van de puinverharding van de over het perceel lopende pad. Gezien de onderzoeksresultaten gelden ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw.

Locatie de Leest

In opdracht van De Leest te Bladel heeft Tritium Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵⁾. Op grond van de onderzoeksresultaten van de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt geconcludeerd dat de resultaten in overeenstemming zijn met de vooraf

³⁾ Per 1 januari 2006 naam gewijzigd in Novaform vastgoedontwikkelaars

⁴⁾ Verkennend bodemonderzoek Mastbos/Bleijenhoek te Bladel, TOP Milieu B.V., rapportnummer 180439, Druten, november 2004 en aangevuld in maart 2005 (versie 2).

⁵⁾ Verkennend bodemonderzoek Beemdstraat 4 te Bladel, Tritium Advies B.V., projectnummer 0301/008/MvdH, 31 januari 2002.

gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is. De aangetroffen lichte verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn niet in tegenspraak met de vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie hiervoor niet-verdacht is. Dergelijke diffuse verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in de regio, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentraties). Derhalve wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De aangetroffen verontreinigingen leveren gezien de aangetroffen lage concentraties en/of het ontbreken van directe contactmogelijkheden geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's op.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie en vormen volgens Tritium Advies B.V. geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Locatie Schippers en (voormalige) Hubo-locatie

In opdracht van Schippers Bladel B.V. en de gemeente Bladel heeft Tritium Advies B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Bleijenhoeck/ Europalaan (Beemd-Oost) te Bladel⁶⁾. Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

De bovengrond van de locatie is plaatselijk licht verontreinigd met koper, nikkel, zink, PAK, EOX en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk matig verontreinigd met zink. In verband met deze verhoogde gehalten is nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat de matige verontreiniging met zink zich beperkt tot de grondlaag van 0,9 – 1,2 m – mv ter plaatse van boring 6 (nabij Europalaan nummer 48).

De lichte verontreinigingen met koper, lood, nikkel, zink, PAK, EOX en minerale olie en de plaatselijk matige verontreiniging met zink zijn in tegenspraak met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is. Aangezien de aangetroffen gehalten onder de interventiewaarde blijven worden aanvullend bodemonderzoek niet zinvol geacht.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het huidige gebruik van de locatie en dat deze eveneens geen belemmering vormen voor de afgifte van een bouwvergunning ten behoeve van woningbouw.

Aanbevolen wordt om er, indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, rekening mee te houden dat deze grond elders niet toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Bouwstoffenbesluit van toepassing, hetgeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereist.

Kansstroken

In verband met de eigendomssituatie heeft voor de mogelijk toekomstige woonpercelen in de zone met kansstroken nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Op grond van historische informatie wordt geen vervuiling verwacht. Het betreft gronden welke geruime tijd in gebruik zijn als erven en tuinen bij woningen. Verwacht wordt dat bij de vaststelling van het plan nog geen inzicht bestaat in de bodemkwaliteit. De uitkomsten van het bodemonderzoek kunnen derhalve niet in de toelichting op het plan worden verwerkt. Het is dan ook niet aangetoond dat hiervan zonder meer kan worden uitgegaan. Dat betekent dat bij het daadwerkelijk projecteren van woningbouw een alsnog aan dit onderzoeksvereiste moet worden voldaan. Hiervoor dient in de bestemmingsregeling een bepaling te worden opgenomen.

3.2. Archeologische en natuurwaarden

Op grond van rijks- en provinciaal beleid dient eveneens rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige archeologische en natuurwaarden. Deze waarden kunnen richting gevend zijn voor of beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van de voorgenomen woningbouw in het plangebied.

⁶⁾ Verkennend en nader bodemonderzoek Bleijenhoeck/Europalaan (Beemd-Oost) Bladel, Tritium Advies B.V., projectnummer 0602/039/HL, 10 april 2006.

3.2.1. Archeologie

Indicatieve archeologische waarde

De noordwesthoek van het plangebied is op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant aangegeven als terrein met een hoge trefkans c.q. hoge indicatieve waarde. De indicatieve waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologisch belangrijke bodemvondsten groot of middelgroot is. De indicatieve waarden hebben betrekking op de bovenste 1.20 meter van de ondergrond. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening gehouden worden (zie hiervoor hoofdstuk 4 en artikel 9 van de planvoorschriften).

Aan het overige deel van het plangebied is geen waarde toegekend, omdat dit deel binnen de bebouwde kom van Bladel valt (op dit gebied zijn de bepalingen van het artikel 9 dan ook niet van toepassing).

Historisch landschappelijke lijnen

De ontstaansgeschiedenis heeft in het landschap een lint van aan elkaar geschakelde lijnen achtergelaten, bestaande uit infrastructuur, waterstaatkundige werken, verkavelingstructuren en nederzettingenpatronen. Deze structuren ontleen hun waarde niet aan de zeldzaamheid van die elementen als zodanig. De waarde ligt eerder in de herkenbaarheid, de gaafheid en de eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken. De Beemdstraat, is op de CHW aangemerkt als historisch landschappelijk lijn met gedeeltelijk een zeer hoge waarde en gedeeltelijk met een redelijk hoge waarde. De Europalaan en de Bleijenhoek zijn aangemerkt als historisch landschappelijke lijnen met een redelijk hoge waarde. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden.

In voorliggend plan worden zoals uit hoofdstuk 2 moge blijken) genoemde waarde/kwaliteiten gerespecteerd en gehandhaafd. Het gemeentebestuur is van mening dat langs de Beemdstraat, Europalaan en Bleijenhoek geen sprake is van ontwikkelingen die deze waarde aantasten.

3.2.2. Natuurwaarden

De beoogde herontwikkeling c.q. realisering van voorliggend woongebied Mastbos kan (zoals in Bijlage 1 onder B1.4 is vermeld) invloed hebben op de natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving. Voor het verkrijgen van inzicht in de natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving alsmede voor een beoordeling van de mogelijke effecten daarop door de beoogde woongebiedontwikkeling heeft onderzoek plaatsgevonden. Dit is uitgevoerd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortbescherming). Voor een rapportage hiervan wordt verwezen naar bijlage 4.

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde beoordeling zijn de volgende conclusies getrokken.

- Gebiedsbescherming
Natura-2000 gebieden liggen te ver van het plangebied om negatief beïnvloed te kunnen worden door de werkzaamheden in het plangebied. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.
- Soortbescherming
De werkzaamheden in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van broedvogels die een verblijfplaats hebben in het plangebied en directe omgeving. Verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart tot en met juli) te laten starten.
De werkzaamheden in het plangebied leiden tot aantasting van de verblijfgebieden en/of verstoring van de volgende overige te beschermen soorten:
 - amfibieën: gewone pad, kleine watersalamander en bruine kikker;
 - zoogdieren: mol, diverse soorten muizen en konijn.Het gaat hierbij om soorten die waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden daar hiervoor de vrijstelling geldt.
De te slopen gebouwen en te rooien beplantingen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortbescherming) staan de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg. De aanvraag van respectievelijk een vergunning en ontheffing is niet noodzakelijk daar er geen beschermde natuurwaarden worden aangetast of verstoord. Verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart tot en met juli) te laten starten.

3.3. Milieu

3.3.1. Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. In de toekomstige situatie wordt een woongebied gerealiseerd. Dit is een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Volgens de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Binnen de wettelijke geluidszones dienen nieuwe situaties middels akoestisch onderzoek te worden getoetst aan de in de Wet geluidhinder genoemde normen voor het wegverkeerslawaaï. Bovengenoemde criteria zijn voor de Bleijendoek en de Europalaan niet aan de orde, zodat deze wegen gezoned zijn. Om deze reden is dan ook akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De overige wegen (inclusief de wegen in het plangebied) hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en zijn derhalve gedezoned. Akoestisch onderzoek is voor deze wegen niet noodzakelijk.

Voor nieuwe situaties bedraagt de voorkeursgrenswaarde van de wettelijke geluidsbelasting aan de buitengevels van de nieuw te realiseren woningen 50 dB(A). Deze waarde mag in principe niet worden overschreden. Indien deze geluidsbelasting wel wordt overschreden, dan zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen kunnen variëren van een aanpak aan de bron (andere wegdekverharding, lagere snelheid), maatregelen in het overdrachtsgebied (wallen/schermen) tot het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de geluidsgevoelige bestemmingen. Indien dit om verschillende redenen niet mogelijk is, kan bij Gedeputeerde Staten een verzoek om ontheffing voor een hogere grenswaarde worden gedaan. In binnenstedelijk gebied mag deze hogere grenswaarde in deze situatie uiterlijk 65 dB(A) bedragen (uiterste grenswaarde).

In bijlage 5 is een overzicht gegeven van de invoergegevens (akoestisch model) en resultaten van het onderzoek. In deze paragraaf zijn uitsluitend de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Resultaten onderzoek

Met behulp van de Standaard Rekenmethode II (SRM II) is volgens het Reken en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï van de Bleijendoek en de Europalaan. Met behulp van het programma Geonoise (versie 5.21) is een computermodel van de toekomstige situatie gemaakt en zijn de geluidsbelastingen aan de gevels van de nieuwe woningen berekend.

Resultaten SRM II-onderzoek

In tabel 2 zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek weergegeven voor het maatgevende jaar 2016. De nummers van de waarneempunten komen daarbij overeen met de nummers in bijlage 5. Ook is in deze bijlage een overzicht gegeven met daarop de ligging van de waarneempunten in het gebied.

In de resultaten is rekening gehouden met een mogelijke aftrek als gevolg van artikel 103 van de Wet geluidhinder. Dit artikel is opgenomen omdat verwacht wordt dat motorvoertuigen op middellange termijn stiller zullen worden. Voor wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur bedraagt deze aftrek 5 dB(A). Daarnaast dient als gevolg van de maatgevende nachtperiode (23.00 uur – 07.00 uur) een toeslag van 10 dB(A) te worden opgeteld.

Tabel 2 Resultaten akoestisch onderzoek

waarneempuntnummer	maatgevende waarneemhoogte in meters	geluidsbelasting in dB(A) in 2016
1	7,5	42,1
2	7,5	41,9
3	7,5	44,7
4	7,5	43,6
5	7,5	41,4
6	7,5 en 10,5	48,8
7	7,5	51,0
8	7,5	49,8
9	4,5 en 7,5	44,4
10	7,5	42,1
11	7,5	41,8
12	7,5	43,4
13	7,5	42,8
14	7,5	41,4
15	10,5	42,8
16	10,5	42,8
17	4,5	59,8
18	4,5	59,5
19	7,5	42,7
20	7,5	41,5

Uit de resultaten blijkt dat op 2 gebouwen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt (wnp 7 en wnp 17/18, zie de figuur in bijlage 5 voor de ligging van deze gebouwen). Voor beide gebouwen is het niet mogelijk om aanvullende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied te nemen. Ook is het vanuit stedenbouwkundige oogpunt niet mogelijk de afstand tussen de weg en het betreffende gebouw te vergroten. Om deze reden zal voor beide gebouwen een verzoek om een hogere grenswaarden worden gedaan bij Gedeputeerde Staten. Deze hogere grenswaarde zal zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In dit kader zullen indien noodzakelijk tevens maatregelen aan beide gebouwen dienen te worden getroffen die er op gericht zijn de binnenwaarde van 35 dB(A) niet te laten overschrijden.

3.3.2. Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. In deze paragraaf vindt de betreffende toetsing plaats.

Naast de wettelijk verplichte toetsing aan het Blk is het gewenst in het kader van een goede ruimtelijke ordening voorts aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied. Ook op dit aspect wordt in deze paragraaf ingegaan.

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 6). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3b).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en resultaten

In het plangebied wordt de realisatie van circa 100 woningen mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling te kunnen toetsen aan het Blk is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving (bijdrage van de ontwikkeling) en de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande woningen. In bijlage 6 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Gevolgen beoogde ontwikkeling op luchtkwaliteit in de omgeving

De uitgevoerde luchtkwaliteitsberekeningen (zie bijlage 6) laten zien dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof de grenswaarden uit het Blk niet overschrijden. De 24-uurgemiddelde grenswaarde van fijn stof wordt evenmin overschreden.

Luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling

Aangezien langs de maatgevende wegen (het Mastbos, de Bleijenhoek en de Europalaan) op 5 meter uit de as van de weg voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Blk, kan zonder berekeningen worden aangenomen dat dit ook ter plaatse van het plangebied voor het beoogde woongebied het geval zijn. De beoogde woningen zullen immers op grotere afstand van de weg worden gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Onderzoek gevolgen beoogde ontwikkeling op luchtkwaliteit voor omgeving

Door de realisering van het beoogde woongebied wordt de luchtkwaliteit in de omgeving zeer beperkt beïnvloed.

- De jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof worden bij planrealisatie echter niet overschreden, in noch buiten het plangebied. Op deze punten wordt dus voldaan aan de eisen aan het Besluit luchtkwaliteit.
- De grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) wordt evenmin overschreden, rekening houdend met de mogelijkheid om de invloed van zeezout af te trekken. Op dit punt wordt dus eveneens voldaan aan de eisen uit het Besluit luchtkwaliteit.

Het Besluit en het beleid omtrent luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoering van het project niet in de weg.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen

Ter plaatse van de nieuwe functies wordt ook voldaan aan alle grenswaarden. Vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er derhalve geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

3.3.3. Milieuaspecten bedrijven

In het plangebied en omgeving van het woongebied Mastbos zijn enkele bedrijven gevestigd. In relatie tot de te realiseren woningbouwlocatie dient aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) milieuconsequenties die omliggende bedrijven met zich meebrengen.

Binnen het plangebied is thans het bedrijf Schippers Bladel (een bedrijf/groothandel voor dierbenodigdheden, agrarische hulpmiddelen en toeleveringsmaterialen) aanwezig. Met de (voorgenomen) verplaatsing van (een deel van) het bedrijf naar België wordt een milieuhygiënisch knelpunt opgelost en zijn ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de omgeving mogelijk. De in het voorliggende plan voorgenomen vervanging van de bedrijfsfunctie door een woonfunctie, zal een aanzienlijke verbetering bewerkstelligen voor de omliggende (woon)omgeving.

Na de bedrijfsverplaatsing van Schippers Bladel zal de nu aanwezige detailhandelsruimte (winkel-/magazijnonderdelen) aan de Bleijenhoek worden gecontinueerd. De boven dit pand aanwezige woningen blijven gehandhaafd. Aan de andere zijde van de Bleijenhoek zijn eveneens een aantal detailhandelsbedrijven aanwezig.

Op (detailhandels)activiteiten is het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer van toepassing. Deze algemene maatregel van bestuur (AMvB) geeft voorschriften om zowel de milieuhygiënische situatie in de omgeving van de bedrijven, als ook de belangen van de bedrijven te waarborgen. De bedrijfsvoering van de verschillende detailhandelsbedrijven is afgestemd op de omgelegen woningen.

Ten westen van het plangebied ligt het bedrijventerrein Beemdstraat. Op grond van het bestemmingsplan voor dit gebied (september 1999) zijn hier alleen bedrijven toegestaan uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijven uit categorie 1 geldt een aan te houden richtafstand van maximaal 10 meter. Voor categorie 2 bedrijven bedraagt de richtafstand 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk.

Gezien de aard en omvang van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven en de afstand tot aan het woongebied (circa 30 tot 40 meter) wordt aangenomen dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor het voorgenomen woongebied en omgekeerd. Bij de gemeente zijn geen klachten bekend over milieuhinder van de reeds bestaande bedrijven.

Ten zuiden van het plangebied zijn aan de Leemskuilen een aantal bedrijven gevestigd. Het betreft het bedrijf Claassen (Leemskuilen 4), het bedrijf J. Vingerhoets vof (Leemskuilen 6), het bedrijf Van de Borne Kunststoffen (Leemskuilen 6c), het bedrijf Hendor BV (Leemskuilen 15) en het transportbedrijf Van der Heijden (Leemskuilen 21a). Gelet op de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid van deze bedrijven en gezien de afstand tot aan het beoogde woongebied (minimaal 100 meter) wordt aangenomen dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor de beoogde woningen. Bij de gemeente zijn geen klachten bekend over milieuhinder van deze bedrijven.

3.3.4. Externe veiligheid

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR, voorheen individueel risico) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor (nieuwe) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënte-

rende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10⁻⁶-contour (PR).

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen. Doel van Bevi is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Binnen het plangebied is thans het bedrijf Schippers Bladel aanwezig. Op de opslag van gevaarlijke stoffen, één van de bedrijfsactiviteiten van Schippers is het Bevi van toepassing. Met de eerder genoemde (voorgenomen) verplaatsing van het bedrijf wordt een milieuhygiënisch knelpunt opgelost en zijn ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de omgeving mogelijk. Na de verhuizing van Schippers Bladel zijn er in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen bedrijven meer aanwezig die vallen onder dit besluit en waarvan de invloedssfeer tot over het plangebied reikt.

Overige bedrijvigheid

In (de omgeving) van het plangebied liggen geen bedrijven die van invloed zijn op de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (plaatsgebonden risico en groepsrisico). Hieruit blijkt dat op meer dan 200 meter afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik.

In het plangebied en binnen 200 meter daarvan lopen geen aangewezen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vuurwerk

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats.

3.4. Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Planologisch relevante leidingen

Voor planologisch relevante leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen (of -verbindingen) dienen het leidingenbelang en de bijbehorende veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden te worden beoordeeld. Dit geldt ook voor overige leidingen met zones waarbinnen anderszins planologisch beperkingen gelden. Doorgaans krijgen de leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen een specifieke bestemming. De consequenties voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden in de veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden dienen tegen het leidingbelang te worden afgewogen.

Door de gemeente is op 15 februari 2005 een oriëntatiemelding gedaan bij het KLIC⁷⁾-zuid. Op grond van de via deze melding verkregen informatie en naar aanleiding daarvan gevoerd overleg concludeert de gemeente dat er geen planologisch relevante leidingen in het plangebied en omgeving aanwezig zijn.

Niet-planologisch relevante leidingen

Niet planologisch relevante leidingen behoeven geen planologische bescherming in de vorm van een bestemming.

Dit betreft leidingen, (zoals riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) die uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in en rond het plangebied (kavelaansluitingen) vervullen. Deze leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de veiligheid van deze kabels en leidingen gewaarborgd via het systeem van het KLIC-zuid.

⁷⁾ Kabel- en leidinginformatiecentrum

Telecommunicatieverbindingen

Voorts moeten optisch vrije paden ten behoeve van telecommunicatieverbindingen (straalpaden) in het bestemmingsplan worden gewaarborgd. Deze zijn in het plangebied en omgeving niet aanwezig.

4. Toelichting op de bestemmingsregeling

29

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling van het plan ten grondslag hebben gelegen en op welke wijze de regeling is vorm gegeven.

Planvorm

Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Alleen op deze wijze kan het gekozen stedenbouwkundig planconcept in een voldoende, bindende regeling worden vertaald.

Plankaart

Schaal

Ter wille van de duidelijkheid is de schaal van de plankaart 1 : 1000.

Bestemmingen

Afgezien van de verkeers- en groenbestemmingen zijn vrijwel alle gronden in het plangebied voor "Woondoeleinden 1" bestemd. Met behulp van de nadere aanduiding van de bebouwings-typologie is de gedachte planopzet verder uitgewerkt.

Woondoeleinden, inclusief zorgwoningen

In het middengebied is de compactere bebouwingsopzet en hogere bebouwingsdichtheid vorm gegeven met geschakelde starterswoningen, de woonzorgcomplex en een drietal appartementencomplexen. Het woonzorgcomplex (met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden") en de appartementencomplexen zorgen voor bebouwingsaccenten door de toegestane grotere hoogte (3 bouwlagen). Het complex aan de Europalaan kan gelet op de poortfunctie en bijzondere situering van een vierde bouwlaag worden voorzien.

Op de gronden in de zuidoosthoek van het herstructureringsgebied (tegenover het geplande woonzorgcomplex) is – na wijziging van het plan – ook een appartementencomplex met maximaal drie bouwlagen mogelijk.

De woonbebouwing direct rondom de hiervoor genoemde bebouwing heeft een hoogte van 2 bouwlagen in de vorm van halfopen bebouwing en (ten westen van het driehoekige plein) patiowoningen.

De gronden, meer naar het noorden gelegen, zijn vanwege hun ligging aan de rand van de bebouwing bestemd voor woonbebouwing met één bouwlaag. Aan de Beemdstraat zijn dat enkele vrijstaande woningen. Aan de noordwest zijde van het plangebied zijn dat enkele kleinere patiowoningen, grenzend aan een agrarische bestemming. Deze patiowoningen kunnen via wijziging van het plan worden ingewisseld voor een viertal royaal gelegen, vrijstaande woningen, met naar de Beemdstraat toe een forse groenstrook met daarin water(bergings)voorzieningen.

Ter plaatse van enkele percelen die in particulier eigendom zijn, dus niet bij de gemeente of de initiatiefnemer voor het herstructureringsproject, is op zich woningbouw denkbaar. Voor die gronden zijn afzonderlijke wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die na toepassing van deze bevoegdheid, woningbouw toestaan. De concrete genoemde woningtypologie is ontleend aan het stedenbouwkundig plan. Belangrijke voorwaarden zijn het zekerstellen van voldoende parkeergelegenheid, het aantonen dat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit bodemverontreiniging (op basis van onderzoek) en waterhuishouding. Tevens dient voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gewaarborgd te zijn dat de woningen direct worden georiënteerd op en kunnen worden ontsloten via de weg met de bestemming Verkeersdoeleinden grenzend aan de wijzigingsgebieden.

Zolang daadwerkelijke woningbouw op bedoelde gronden nog niet heeft plaatsgevonden is uit oogpunt van beeldkwaliteit waarborging van een ruimtelijke kwalitatief adequate groenafscherming in de overgangszone naar het nieuwe woongebied (achterkantsituaties met of zonder uitritten zijn hier nadrukkelijk niet gewenst). Met name omdat genoemde zekerheden ontbreken en ter waarborging van de beeldkwaliteit kunnen geen direct bebouwbare bestemmingen worden opgenomen.

De bestaande bebouwing langs de Bleijenhoek en Europalaan is goeddeels bestemd voor halfopen bebouwing. Het voormalige bedrijfsgebouw van Schippers Bladel aan de Bleijenhoek is bestemd voor gestapelde bebouwing. Ter plaatse is detailhandel toelaatbaar gesteld tot 700 m².

De bestaande kantoor- en detailhandelfuncties aan Bleijenhoek 9 respectievelijk Bleijenhoek 11 en 13 zijn als zodanig bevestigd (120 m² respectievelijk 310 m²).

Maatschappelijke doeleinden

Zoals gezegd, is in het middengebied de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gelegd om het realiseren van zorgwoningen en de daarbijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

Groendoeleinden

Deze bestemming is daar gelegd waar sprake is van een wezenlijke groeninrichting, zoals het middenplein en buffers naar het Mastbos en bestaande bebouwing. Ook de langzaamverkeersverbinding naar de Beemdstraat heeft deze bestemming. De bestemming "Groendoeleinden" staat niet alleen groenvoorzieningen, beplantingen en water toe, maar ook speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen toe.

Agrarische doeleinden

Ten zuiden van de Beemdstraat heeft een perceel deze bestemming overeenkomstig het huidige gebruik. Via wijziging van het plan kan dit perceel in een forse groenstrook met water worden veranderd, grenzend aan een viertal royaal gelegen vrijstaande woningen.

Verkeersdoeleinden

De ontsluitingsstructuur van deze nieuwe wijk, met de aansluitingen op Bleijenhoek en Mastbos, heeft in het plan de bestemming "Verkeersdoeleinden". Ook de verbinding naar de Europalaan heeft deze bestemming. Het is echter geenszins de bedoeling dat hier een wijkontsluitingsweg wordt gerealiseerd. De bestemming is gelegd om het tussen de beide appartementcomplexen gelegen parkeerterrein van beide zijden toegankelijk te maken. In de feitelijke uitvoering zal het gebruik als ontsluitingsweg onmogelijk worden gemaakt.

Parkeren

Voor de opvang van de parkeerbehoefte van de zorgwoningen, appartementen en eventuele detailhandel is achter het bedrijf Schippers Bladel een parkeerterrein gedacht. Als gezegd, kan op dit terrein via wijziging van het plan een appartementencomplex worden toegestaan. Voorwaarde daarvoor is echter wel dat ook dan in de genoemde parkeerbehoefte voorzien blijft.

Gebied met archeologische verwachtingswaarde

De gronden in de noordwesthoek van het plangebied die op de bestemmingsplankaart zijn aangeduid met "Gebied met archeologische verwachtingswaarde" hebben een zogenaamde medebestemming. Ze zijn mede bestemd voor doeleinden ter vaststelling van de archeologische waarde door middel van een archeologisch vooronderzoek.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van werken of werkzaamheden indien is gebleken dat deze, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, niet zullen leiden tot een onevenredig grote aantasting van de verwachte archeologische waarden. Dit wordt bepaald aan de hand van de toetsing van de ruimtelijke plannen aan de CHW door de provincie Noord-Brabant. Deze is in dit geval het "bevoegd gezag".

De werken of werkzaamheden in dit gebied zijn aanleg- en bouwvergunningsplichtig. Indien onderzoek uitwijst dat er (uiteindelijk) geen archeologische waarden worden verstoord, kan de bestemming ook komen te vervallen door toepassing van een hiervoor opgekomen wijzigingsbevoegdheid.

Planvoorschriften

Door middel van de voorschriften is vastgelegd welke vormen van gebruik van de grond met de op de plankaart aangegeven bestemming en overige aanduidingen, zijn toegestaan.

Inleidende bepalingen

In de inleidende bepalingen (hoofdstuk I) zijn de in de voorschriften gebruikte begrippen en de wijze van meten c.q. berekenen vastgelegd.

Bestemmingsregeling

In hoofdstuk II is per bestemming – onder doeleindenomschrijving – in combinatie met de gebiedsbepalingen aangegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden gebruikt mogen worden. Verder is – onder bouwvoorschriften – aangegeven welke voorschriften gelden voor

het bouwen van hoofdgebouwen resp. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, resp. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De belangrijkste bestemming "Woondoeleinden 1" houdt in dat de gronden zijn aangewezen voor het wonen met bijbehorende erven en in samenhang daarmee ook voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Gebouwd mag worden binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak en volgens de op de plankaart aangeduide goot- en nokhoogte en bebouwingstypologie, zoals bijvoorbeeld halfopen bebouwing (welk begrip in de begripsbepalingen is gedefinieerd). In het bestemmingsvoorschrift worden ook eisen gesteld voor de plaatsing van het hoofdgebouw ten opzichte van de voorgevelrooilijn en de zijdelingse perceelgrens.

Het voorschrift geeft ook aan wanneer, waar en hoe aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan wel overkappingen en terreinscheidingen gebouwd mogen worden.

Om een te starre regeling te voorkomen is in het voorschrift ook een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor overschrijding van de gegeven maten of begrenzingen.

In de overige bestemmingsvoorschriften wordt deze methodiek eveneens gevolgd.

Algemene bepalingen

Hoofdstuk III bevat naast een aantal formele bepalingen – die het niet dubbel tellen van grond, de relatie met de Bouwverordening, de te volgen procedure bij planwijziging en de straf op overtreding regelen – algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, een algemene gebruiks-bepaling en overgangsbepalingen.

De vrijstellingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid van het afwijken van al te starre (bouw)voorschriften. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het plan te daar waar eerder aangegeven te veranderen. De algemene gebruiks-bepaling verbiedt dat gronden of bouwwerken worden gebruikt in strijd met de bedoeling van dit plan. De overgangsbepaling ten slotte maakt het mogelijk dat van het plan afwijkende bebouwing gedeeltelijk wordt vernieuwd en veranderd en na calamiteit geheel wordt herbouwd.

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Algemeen

De plannen voor de herontwikkeling van de locatie Mastbos zijn in een samenwerkingsverband (werkgroep) met vijf direct betrokken partijen totstandgekomen. Het betreft Novaform vastgoedontwikkelaars (die zich richt op woningbouwontwikkeling), het bedrijf Schippers Bladel (een bedrijf in agrarische hulpmiddelen en toeleveringsmaterialen), Bouwbedrijf Boerekamp BV, woningstichting De Zaligheden (WSZ) en de gemeente Bladel als bevoegd gezag.

Tussen deze partijen wordt voor de vaststelling (door de gemeenteraad) van dit bestemmingsplan een realisatieovereenkomst gesloten, waarin bovenstaande rolverdeling is bekrachtigd. De gemeenten Bladel zal zich, binnen deze overeenkomst, inspannen voor een zorgvuldige en voorspoedige afwikkeling van de benodigde besluiten en procedures.

Voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst is een uitgebreide haalbaarheidsanalyse uitgevoerd op basis waarvan alle betrokken partijen het vertrouwen in de economische en fysieke levensvatbaarheid van de ontwikkelingen in het gebied Mastbos hebben uitgesproken, uiteindelijk resulterend in de realisatieovereenkomst. De aan haalbaarheidsanalyse ten grondslag liggende financiële gegevens rechtvaardigen de conclusie dat het uitvoeren van het bestemmingsplan economisch haalbaar is.

Belangrijk voor de ontwikkeling van het gebied is de uitplaatsing van de gevaarlijke stoffenopslag van het bedrijf Schippers Bladel. Verplaatsing van deze opslag is mogelijk onder de voorwaarde dat er voldoende middelen gegenereerd worden door een andere invulling van het terrein.

De ontwikkelende partijen zijn eigenaar van het overgrote deel van de gronden in het project. Een klein deel van de gronden is eigendom van de gemeente en van WSZ. Deze gronden worden tegen marktwaarde ingebracht in het project.

WSZ is verantwoordelijk voor ontwikkeling van een klein deel van haar grondeigendom aan de Europalaan. Het overige deel van het project wordt door de ontwikkelende partijen gerealiseerd.

Om de financiële haalbaarheid van het project aan te tonen is – in overleg met de gemeente – een exploitatieverkenning opgesteld. Aangezien deze verkenning inzicht geeft in alle kosten en opbrengsten en de uit te voeren werken nog moeten worden aanbesteed, is deze exploitatieverkenning vertrouwelijk.

Uitgangspunten voor de exploitatieverkenning

Basis voor de exploitatieberekening is het exploitatiegebied zoals dat is weergegeven op de in bijlage 6 opgenomen kaart. De exploitatieverkenning heeft betrekking op de op deze kaart aangeduide "rechtstreeks betrokken percelen". De overige binnen het bestemmingsplan betrokken delen kunnen worden ontwikkeld op initiatief van derden en brengen voor de gemeente geen financiële consequenties met zich mee.

In de exploitatieverkenning is rekening gehouden met de volgende investeringen / kostenposten:

- *Kosten van grondaankoop van de in het projectgebied gelegen gronden.*
Deze kosten zijn gebaseerd op de omvang van de door de eigenaren ingebrachte percelen en zijn marktconform.
- *Sloopkosten van de in het gebied aanwezige opstallen, verharding en overige elementen.*
Alle elementen die in het kader van de ontwikkeling worden gesloopt zijn geïventariseerd. De kosten van slopen, opruimen en afvoeren van de uitkomende materialen zijn gebaseerd op marktconforme prijzen.
- *Bodemonderzoek en sanering.*
In de locatie is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De met onderzoek en sanering gemoeide kosten maken zijn opgenomen in de verkenning.

- *Kabels en leidingen*
Op basis van informatie van kabel- en leidingbeheerders heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de in het gebied aanwezige kabels en leidingen. Hieruit is naar voren gekomen dat in het gebied een beperkt aantal kabels en leidingen aanwezig is die geen functie kunnen vervullen in het kader van het te ontwikkelen gebied. Deze kabels en leidingen worden opgeruimd en de kosten hiervan zijn opgenomen in de verkenning.
- *Bouwrijp maken, woonrijp maken en inrichten van de locatie.*
De met bouwrijp en woonrijp maken gemoeide kosten zijn gebaseerd op de verkavelingsschets die voor de inrichting van het plangebied is opgesteld. De met aanleg van de infrastructuur gemoeide kosten zijn gebaseerd op het uitvoeringsniveau dat is beschreven in het "Normboek Openbare Werken" en dat door de gemeente wordt gehanteerd bij de ontwikkeling van locaties.
- *Sanering gevaarlijke-stoffenopslag*
In het plangebied is een opslag aanwezig van gevaarlijke stoffen. In een tussen gemeente, WSZ en het bedrijf Schippers Bladel gesloten convenant zijn afspraken gemaakt inzake de sanering van deze opslag en verplaatsing van het bedrijf mits dat financieel mogelijk wordt gemaakt in het kader van herontwikkeling van het gebied Mastbos. De met deze sanering en verplaatsing gemoeide kosten maken – voor zover relevant voor de ontwikkeling van de locatie – deel uit van de in de exploitatieverkenning opgenomen kosten.
- *Onvoorzien en planschade*
In de exploitatieverkenning is een reservering opgenomen ter grootte van 10% van de met de kosten van ontwikkeling gemoeide investeringen. Ten behoeve van de eventuele kosten van planschade is eveneens een reservering opgenomen. Overigens komen de kosten van planschade volledig voor rekening van de ontwikkelende partijen. In de realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt betreffende de afwenteling van eventuele planschade.

Van de zijde van de gemeente wordt geen financiële bijdrage geleverd aan de voorbereiding en uitvoering van de plannen. De door de gemeente te dragen kosten worden volledig vergoed door de ontwikkelende partijen. In een tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente te sluiten realisatieovereenkomst hebben de ontwikkelende partijen zich verplicht om de locatie geheel voor eigen rekening en risico te ontwikkelen.

De hiervoor genoemde kosten komen geheel ten laste van het project en worden gedekt uit de opbrengst van verkoop van woningen.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde toelichting en de gemaakte afspraken tussen de samenwerkende ontwikkelende partijen en de gemeente en de afspraken tussen de ontwikkelende partijen onderling acht de gemeente uitvoering van het plan financieel uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure

Het voorontwerpinrichtingsplan c.q. de stedenbouwkundige verkavelingsschets (versie augustus 2005) voor het woongebied Mastbos (naam ten tijde van publicatie "Beemd Oost") heeft van 16 januari tot en met 13 februari 2006 in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder, zoals ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden en natuurlijke rechtspersonen, in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Lantaarn van 14 januari 2006. De (ontwerp)inrichtingstekening is tijdens genoemde termijn tentoongesteld in de presentatieruimte van de hal van het gemeentehuis.

In bijlage 8 is het (eind)verslag van de inspraakprocedure opgenomen: in dit verslag wordt gemotiveerd ingegaan op de ingediende inspraakreacties en worden voorzover aan de orde beknoot de consequenties daarvan voor het plan aangegeven. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Overlegprocedure (ex artikel 10 Bro)

De provincie heeft op 19 april 2005 een algemene verklaring van geen bezwaar voor onder andere voorliggend plangebied afgegeven. Daarnaast zijn de Brandweer en het Waterschap De Dommel betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Gelet hierop heeft de gemeente een overlegprocedure ex artikel 10 Bro voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk bevonden c.q. niet gevoerd.

6. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

37

Het ontwerpbestemmingsplan (versie 18-05-2006) heeft met ingang van 6 juni 2006 in het kader van de vaststellingsprocedure (ex artikel 23 WRO) gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 11 januari 2007 gewijzigd vastgesteld. In deze paragraaf wordt volstaan met het aangeven van de aangebrachte wijzigingen. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het raadsbesluit en het bijbehorende raadsvoorstel en amendement.

Naar aanleiding van tijdens voornoemde periode van terinzagelegging ingebrachte zienswijzen zijn op de plankaart de volgende wijzigingen doorgevoerd.

- Ter plaatse van het geprojecteerde appartementengebouw noordelijk van Bleijenhoek 21 en zuidelijk van het beoogde centrale plein zijn de maximaal toegestane goot- en nokhoogte verlaagd van 9 meter respectievelijk 12 meter naar 6 meter respectievelijk 9 meter.
- Op het perceel Bleijenhoek 9 is een bouwblok opgenomen met een maximale goot- en nokhoogte van 3,40 meter respectievelijk 5,5 meter.

B.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte worden het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte is de economische vitaliteit als belangrijk speerpunt opgenomen met daarbij als afgeleide een goed functionerende woningmarkt met meer aandacht voor de vraag vanuit de markt. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie maar voert het bundelingsbeleid niet zelf uit: dat is een taak van decentrale overheden en het rijk speelt een stimulerende rol. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd worden, dat wil zeggen in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt, al hanteert het Kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied ofwel 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

De provincie is verantwoordelijk voor de toe-/verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten. Daarbij wordt rekening gehouden met uiteenlopende ruimtelijke belangen van bovenlokale aard, zoals het bovengemeentelijk niveau van woning- en bedrijventerreinenmarkt, waterberging, natuurbescherming, infrastructuur en de kwaliteit van grotere kernen. Daarnaast vormt ook verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid: voldaan moet worden aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen.

Uitgangspunt is dat gemeenten voldoende ruimte bieden voor de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen "monitoren".

B.1.2. Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant 2002

Zuinig ruimtegebruik is een belangrijke pijler van het streekplan Noord-Brabant. Hiermee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een geconcentreerde wijze vorm te krijgen. Dit betekent dat bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden binnen het bestaande stedelijk gebied zo goed mogelijk moeten worden benut. Zowel in stedelijke als in landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden (bebouwen van open ruimten) en herstructureren (saneren van bestaande functies ten behoeve van nieuwe functies). Eén en ander dient aan te sluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse.

B.1.3. Beleid volkshuisvesting en ruimtelijke ordening

Pilot "Wonen in Bladel"

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Bladel, vastgelegd in de beleidsnota: Volkshuisvesting in de gemeente Bladel 2001 "Meer dan alleen een dak boven je hoofd" (1998), is in eerste instantie gericht op het binnen het bestaande stedelijk gebied oplossen van volkshuisvestingsknelpunten: aanpassing van de bestaande woningvoorraad en hergebruik/benutten van bestaande bebouwing en inbreidingslocaties. Ook moet woningbouw in Bladel (aantoonbaar)

voorzien in de lokale behoefte. De aandacht is hierbij in het bijzonder gericht op de bouw van woningen voor starters, senioren en initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Dit gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid stemt overeen met het actuele rijksbeleid (zoals dat is onder andere is aangegeven in de "Nota Ruimte") en met het in de nota "Wonen in Brabant" (1998) aangegeven provinciale beleid, waarin bij het verdelen van wonen en werken meer dan voorheen het beleidsaccent is gelegd op ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen en aanpak (waar- onder inbreiding en herstructurering).

De provincie Noord-Brabant werkt dan ook mee aan dit gemeentelijke beleid en heeft de gemeente Bladel aangewezen als pilotgemeente met een experimenteerfunctie voor een nieuwe aanpak van de woningbouwproblematiek. Dit is in 2002 in een convenant ("Wonen in Bladel") tussen beide partijen vastgelegd.

De aanwijzing als pilotgemeente houdt in dat voor de periode 2003 tot en met 2007:

- voor de gemeente geen kwantitatieve beperkingen gelden voor woningbouw (zoals richt- getallen / woningbouwcontingentering), zolang deze plaatsvindt op locaties binnen het be- staande stedelijk gebied;
- de gemeente, in nauwe samenwerking met de provincie, gestalte geeft aan deze nieuwe aanpak, waarbij het kwantitatieve aspect niet te zeer een blokkerende rol speelt bij de be- oordeling van initiatieven;
- wordt afgezien van uitbreidingen ten behoeve van wonen.

Binnen de te leggen "contouren" zijn andere functies wellicht wel denkbaar.

Daarnaast beschikt de gemeente over een Dorpenplan met een Duurzaam Ruimtelijke Streef- beeld. Met name van belang is dat in het gemeentelijk beleid ingezet wordt op en bijzondere aandacht is voor de mogelijkheden voor transformatie binnen de bestaande kernen.

Inbreidingslocatie Mastbos

In de Duurzame Ruimtelijke Structuurschets (DRS, 2004) en het Dorpenplan (2004) van de gemeente is voorliggende projectlocatie Mastbos aangewezen als een inbreidingslocatie. De projectlocatie heeft potenties voor woningen voor doelgroepen, die in de nabijheid van het cen- trum willen wonen (zoals starters en ouderen) als ook voor reguliere woningbouw.

De DRS (en daarmee ook de erkenning van de projectlocatie als inbreidingslocatie) is verwerkt in het regionale structuurplan Kempenland Bladel. De provincie heeft deze inbreidingslocatie geaccordeerd.

Kernopgave VHV Mastbos

Belangrijke kernopgaven van het hiervoor genoemde gemeentelijke beleid en het met de Pro- vincie gesloten convenant voor de locatie Mastbos zijn resumerend de volgende:

- de woningbouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied moeten mede worden be- nut voor de doelgroepen starters en senioren;
- de nieuwe ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een afgewogen integratie van wo- nen, zorg en welzijn.

Centrumbeleid gemeente

Op korte afstand van de projectlocatie bevindt zich het feitelijke dorpscentrum (met name om- geving Markt en Sniederslaan). Ontwikkeling van centrumvoorzieningen is in beginsel voorbe- houden aan dit gebied. Voor het overige dorp wordt uitgegaan van een status quo.

Dit betekent voor het voorliggende plangebied onder andere het volgende.

- Nieuwe centrumvoorzieningen (waaronder realisering of uitbreiding van winkelvoorzienin- gen en kantoren) zijn in het plangebied niet mogelijk of aan de orde.
- Bestaande detailhandelsrechten in het plangebied worden gerespecteerd en kunnen wor- den gewaarborgd. Ter plaatse van vigerende detailhandelsbestemmingen en verleende bouwvergunningen worden mutaties in de branchering – met inachtneming van het boven- staande – niet belemmerd.

B.1.4. Natuur

Ruimtelijke ingrepen (zoals de realisering van werk- en woongebieden) kunnen invloed hebben op de natuurwaarden in het betreffende gebied en de directe omgeving. In dit verband dient toetsing/beoordeling van dergelijke ingrepen plaats te vinden aan de Flora- en faunawet en de

Natuurbeschermingsplan 1998 (voorheen de speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Voor meer informatie over het betreffende beleids-/beoordelingskader en over de in dit verband uitgevoerde beoordeling wordt verwezen naar bijlage 4.

B.1.5. Archeologie

Verdrag van Valletta (Malta)

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) totstandgekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Provinciaal archeologiebeleid

In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Noord-Brabant naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden wordt met archeologische waarden (aandacht voor de onderste lagen, zie streekplan Noord-Brabant 2002). Ter effectuering van dit beleid zijn de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) opgestelde Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) beschikbaar als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Deze kaarten zijn door de provincie Noord-Brabant samengevoegd tot de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW). Op de CHW staan alle thans bekende terreinen in Noord-Brabant die archeologisch van belang zijn of waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

B.1.6. Water

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater.

De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere Zwemwateren, Vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ("tandje erbij").

Nationaal beleid

Nota Ruimte

Water is een belangrijk structurerend element in de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk waterbeleid is gebaseerd op het principe "meebewegen en anticiperen op water". Bij de uitwerking hiervan spelen deelstroomgebiedsvisies een belangrijke rol. Deze visies laten zien wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen. De gemeenten werken de deelstroomgebiedsvisies uit in stedelijke waterplannen (uiterlijk 2006).

Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwantiteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren. Ter voorkoming van pro-

blemen met de (grond)waterkwaliteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe voorkomen-scheiden-zuiveren. In ruimtelijke visies en plannen dienen locatiekeuzen en inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk op grond van waterhuishoudkundige argumenten te worden afgewogen. Het instrument hiervoor is de "watertoets". Aangeraden wordt ontwikkelingsplanologie toe te passen in het landelijk gebied zodat landschappelijke kwaliteiten in ruimtelijke plannen worden gebracht.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking Watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken. De in de handreiking op inrichtingsniveau voor plannen voor stedelijk gebied aangegeven voorbeeldcriteria zijn veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit en verdroging/natte natuur.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten, waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

Provinciaal beleid

Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 "Verder met water" (2003-2006)

Dit plan geeft aan hoe de provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant. Een omgeving waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling.

Het plan vormt onder meer het uitgangspunt voor het beleid van het Waterschap en integratie van waterhuishoudkundige doelen in het ruimtelijke ordeningsbeleid en omvat vijf kernthema's die geïntegreerd worden aangepakt.

- Realiseren van een duurzame watervoorziening.
- Verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden.
- Verbeteren van de waterkwaliteit.
- Inrichten van waterlopen in het buitengebied.
- Omgaan met water in bebouwd gebied.

Streekplan

Een van de uitgangspunten van het Streekplan van Noord-Brabant (2002) is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Voor grondwater wordt aansluiting gezocht bij het systeem van kwel en infiltratie: op de hoge gronden zo veel mogelijk water vasthouden; op intermediaire gebieden zo min mogelijk onttrekking en laaggelegen gebieden hoge (grond)waterpeilen. Er moet zoveel mogelijk water in de "haarvaten" worden vastgehouden. Verder is ruimte nodig voor waterberging.

Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In het streekplan worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd. Voor een aantal gebieden worden harde of zachtere planologische beperkingen opgelegd. Dit geldt voor potentieel natte gebieden, zoekgebieden voor regionale waterberging en riiverruiming, infiltratiegebieden, boven- en middenstroomse gebieden, grondwaterbeschermingsgebieden van beken, natte natuurschone gebieden en waterpotentiegebieden.

Reconstructieplannen

Met reconstructieplannen geeft de provincie op basis van de lagenbenadering de duurzame ontwikkeling aan die in het gebied wordt nagestreefd. Het reconstructieplan is het integrerend kader van provinciaal beleid voor het landelijk gebied. Hierin is meervoudig ruimtegebruik toegepast voor natuur- en landschapsbehoud en elementen van landschappelijke, recreatieve, cultuurhistorische, aardkundige en natuurwetenschappelijke waarde. Het reconstructieplan is een verfijning van het Streekplan. De gebieden rondom natte natuurplekjes waar waterdoelen gelden en de gebieden voor waterberging zijn planologisch beschermd. Vanuit het Reconstructieplan geldt een voorbereidingsbesluit. Gemeenten hebben de verplichting het Reconstructieplan door te vertalen in hun bestemmingsplan.

Verordening waterhuishouding

Om het provinciaal beleid uit de partiële herziening van het waterhuishoudingsplan (2003-2006) juridisch te verankeren en om aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen en op het gebied van het nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water is in de loop van 2005 de nieuwe verordening waterhuishouding vastgesteld.

Waterschapsbeleid (Waterschap De Dommel)

Waterbeheerplan II, "Door water gedreven"

Het Waterbeheerplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie.

De algemene milieukwaliteit vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater. Daartoe geschikte wateren moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitsdoelstellingen voor zwemwater.

Emmissiebeheersplan fase 1, "Koersen op schoon water"

Het Emmissiebeheersplan bevat een gebiedsgerichte strategie die aangeeft op welke wijze en in hoeverre effectief en efficiënt de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de beken in het beheersgebied zullen worden nagestreefd. De verplichtingen voor het emissiebeheer volgen uit belangrijke mate uit de Kaderrichtlijn Water. Hiermee wordt de chemische en ecologische toestand van een waterlichaam opgehangen aan de referentietoestanden van het betreffende type oppervlaktewater. De inspanningen die hiermee samenhangen richten zich vooral op verbetering van de chemische en ecologische toestand van de zogenaamde prioritaire beken.

Waterbodembeheerplan

Het Waterbodembeheerplan geeft weer hoe Waterschap De Dommel om wil gaan met de verontreinigde waterbodem die in het beheersgebied aanwezig is. In de Kempen zijn de waterbodems verontreinigd met cadmium en zink. Hier is gekozen om in te zetten op een goed beheer. In het gebied van Beerze en Reusel komen overmatige hoeveelheden nikkel voor. Dit wordt gezien de oorsprong ervan geaccepteerd. Voor de waterbergingsgebieden geldt dat een toename van inundatiefrequentie mogelijk is zolang er geen sprake is van een toename van de belasting van het overstromingsgebied met verontreinigd slib.

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Kadernota Stedelijk Water, "Water om op te bouwen"

De Kadernota Stedelijk Water geeft de visie weer van het Waterschap waarin water in het stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, als integraal onderdeel uit van en levert het een bijdrage aan een duurzaam en veerkrachtig regionaal watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk, voldoende en schoon water, aan schone waterbodem, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt ge-

realiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied.

Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het Waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het Waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (vanaf 4 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

Watertoets

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Dit houdt in dat, afgezien van het watertoets proces dat voor het bestemmingsplan buitengebied is doorlopen, voor alle vrijstellingen van het bestemmingsplan buitengebied (artikel 19.1 WRO) eveneens de watertoets dient plaats te vinden. Er dient een volledige, heldere, zelfstandige afweging te worden gemaakt over de waterhuishoudkundige consequenties van de beoogde ingreep. Hierbij kan worden teruggegrepen op de uitgangspunten zoals vastgelegd in de waterparagraaf van het bestemmingsplan buitengebied.

Het doel van de watertoets is dat water een volwaardige rol speelt in ruimtelijke plannen. Het middel dat de watertoets daarvoor gebruikt, is het zo vroeg mogelijk betrekken van de waterbeheerder bij een nieuw ruimtelijk plan. De watertoets betekent vooral meedenken vooraf. Eerste aanspreekpunt voor de gemeente is in principe het Waterschap. Naast het Waterschap zijn er nog andere waterbeheerders zoals de provincie (grondwaterbeheerder), Brabant Water (grondwaterbeschermingsgebieden) en Rijkswaterstaat (kanalen). Het Waterschap coördineert het wateradvies.

De waterparagraaf moet het bewijs leveren dat water inderdaad een volwaardige plaats heeft gekregen in het maken van het ruimtelijk plan.

Bijlage 2. Parkeerbilans herontwikkelingslocatie Mastbos

1

Omschrijving	aantal wonin- gen	parkeernorm	benodigde capaciteit	beschikbaar / re- aliseren op eigen terrein / erf	realiseren op openbaar terrein
sociale huurwoningen (gestapeld / Hubo-locatie)	8	1,5	12	0	12
zorgvraagwoning (gestapeld)	18	1	18	0	18
starterswoning (gestapeld)	6	1,5	9	0	9
appartementen vrije sector	8	1,8	14,4	0	14,4
starterswoning (grondgebonden)	12	1,5	18	0	18
Patiowoning	13	1,8	23,4	13	10,4
woningen omgeving Mastbos (max. twee aaneen)	17	1,8	30,6	17	13,6
volledig parkeren op eigen terrein / erf: overige woningen (in omgeving Beemdstraat en in "kansstroken" achter Europalaan en Bleijenhoeke)	23	1,8	41,4	41,4	0
Parkeerbehoefte woningbouw (afgerond)					95
Aanvullend gewenst voor gemeentelijke parkeerplaatsen					10
Totale parkeerbehoefte					105
Aanwezig op openbaar terrein					98
Potentiële reservecapaciteit (hoek Mastbos/Beemdstraat 2 plaatsen; nabij VS-appartementen 3 en 2 plaatsen)					7
Plancapaciteit					105
Eindsaldo					0

Bijlage 3. Indicatie benodigde waterberging

1

Deze bijlage geeft een globaal inzicht in de benodigde waterberging in relatie tot de in het plan voorgenomen realisering van het nieuwe woongebied Mastbos.

Gehanteerde uitgangspunten

Verharding

De waterbergingsberekeningen zijn alleen nodig voor het nieuwe woongebied Mastbos.

De bestaande percelen langs de Bleijenhoek, Europalaan, en Beemdstraat, waar geen wijziging in het verhardingsaandeel zijn voorzien of nauwelijks zijn te verwachten hoeven hierbij niet te worden betrokken en zijn dan ook in navolgende oppervlaktematen en berekening niet meegenomen. Dit geldt ook voor het perceel van de voormalige Hubovestiging: dit terrein is in de huidige situatie volledig verhard en dit blijft ook nagenoeg zo in de nieuwe situatie (vervangende nieuwbouw, parkeervoorziening, ontsluitingsroute).

In de bestaande situatie is ook het perceel van het bedrijf Schippers Bladel volledig verhard.

Het perceelsdeel aan de zuidzijde van de geplande interne ontsluiting blijft in aansluiting op het hiervoor genoemde buiten beschouwing bij de waterbergingsberekeningen: het aandeel verhard oppervlak blijft hier voor en na realisering van het nieuwe woongebied gelijk (dit is onafhankelijk van eventuele woningbouw ter plaatse).

Het overige bestaande verharde perceelsdeel (ter grootte van circa 3.688m²) kan echter worden verrekend en is in mindering gebracht bij de berekening van de benodigde waterberging voor het nieuwe woongebied Mastbos.

Voor het totale verhardingsaandeel ter plaatse van de in het middengebied geplande zorgwoningen en patiowoningen en voor de resterende twee appartementenblokken wordt uitgegaan van globaal 3.800 m². Dit is een relatief hoog rekenaandeel en betreft circa 85-90% van de betreffende perceelsoppervlakten.

Voor de resterende 43 woningen wordt uitgegaan van een totaal verhardingsaandeel van globaal 6.450 m². Hierbij is een ruime "norm" gehanteerd van 150 m² per woning.

De resterende in het nieuwe woongebied opgenomen verharde verkeersruimte (wegen, parkeervoorzieningen, voetpaden en dergelijke) hebben een omvang van globaal 6.270 m².

Resumerend is een totaal verhardingsaandeel van globaal 12.832 m² (3.800 + 6.450 + 6.270 – 3.688 m²) uitgangspunt voor de waterbergingsberekening.

Waterberging

Het Waterschap stelt in relatie tot de voorgenomen woongebiedontwikkeling dat extra waterberging moet worden gerealiseerd, waarbij rekening moet worden gehouden met het binnen en/of buiten het plangebied voorzien in 75 mm waterberging per m² (nieuwe) verharding (uitgaande van een theoretische hoeveelheid neerslag die eens per 100 jaar optreedt, T=100).

Van dit aandeel moet binnen het plangebied in ieder geval voorzien worden in ten minste 40 mm waterberging per m² nieuwe verharding (uitgaande van een theoretische hoeveelheid neerslag die eens per 10 jaar optreedt, T=10).

Waterbergingsberekening

Indicatie totale oppervlakte verharding woongebied Mastbos	Indicatie ten minste benodigde berging water in plangebied obv. T=10, 40mm per m ² verharding	Indicatie aanvullend benodigde berging water in en/of buiten plangebied obv. T=100, 75 mm per m ² verharding
circa 12.832 m ²	circa 513 m ³ (12.832 m ³ x 0,040)	circa 449 m ³ (12.832 m ³ x (0,075 – 0.040))

Bijlage 4. Beoordeling natuurwaarden

1

B.4.1. Aanleiding en doel

Aanleiding

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende wettelijke kader van belang:

- gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998;
- soortbescherming: Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingsdoelstelling bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingsdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden.

Met het oog op de instandhoudingsdoelstelling stellen gedeputeerde staten voor de betrokken gebieden een beheersplan vast. In dit beheersplan wordt aangegeven welke instandhoudingsmaatregelen dienen te worden genomen. Een beheersplan geldt voor een periode van maximaal zes jaren en kan worden verlengd.

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of "andere handelingen" te verrichten, die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit van het gebied kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben⁸⁾. Van verslechtering of versterking is – volgens de wet – in ieder geval sprake, indien het betrokken project of de betrokken handeling tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied kan leiden.

Voor plannen die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit van het betrokken gebied kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben, is goedkeuring nodig van de minister van LNV dan wel – voorzover het plannen van gemeenten of waterschappen betreft – van gedeputeerde staten. Voor beheersplannen geldt het vereiste van goedkeuring niet.

Voor nieuwe projecten, handelingen of plannen die afzonderlijk of in combinatie met andere significante gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben, wordt een "passende beoordeling" gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstelling.

Soortbescherming: Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);

⁸⁾ Volgens de EU-handleiding treedt "verslechtering" op, wanneer de door de habitat ingenomen oppervlakte afneemt of wanneer er een dalende lijn optreedt met betrekking tot de specifieke betekenis van een gebied voor de instandhouding van de habitat of de daarmee "geassocieerde typische soorten" op lange termijn. Van "versterking" is volgens de EU-handleiding sprake, wanneer uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de soort het gevaar loopt niet langer een levensvatbare component van de natuurlijke habitat te blijven.

- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is het bestemmingsplan vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Doel

Samenvattend betekent dit dat inzicht moet worden verkregen in:

- de aanwezigheid van Natura-2000 gebieden (gebiedsbescherming) en de effecten van de ruimtelijke ingreep op deze gebied(en);
- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ruimtelijke ingrepen op deze soorten (soortbescherming).

Voorliggende bijlage bevat de beoordeling van de gevolgen van de ontwikkeling op de te beschermen natuurwaarden.

B.4.2. Verantwoording

De toets beschrijft de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten ingevolge de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming ingevolge de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De mogelijke aanwezigheid van soorten wordt bepaald aan de hand van:

- literatuuronderzoek (diverse ecologische verspreidingsatlassen en internet);
- algemene kennis over het voorkomen van de Nederlandse flora en fauna;
- locatiebezoek.

Locatiebezoek

Tijdens het locatiebezoek op 22 december 2005 is een beoordeling gemaakt in hoeverre het leefgebied van soorten, die op basis van het literatuuronderzoek en algemene kennis in het plangebied mogen worden verwacht, ook daadwerkelijk in het plangebied aanwezig kan zijn. Met de beschikbare basisgegevens en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een goede inschatting worden gemaakt van de huidige en de toekomstige functie van het gebied voor flora en fauna. De beoordeling richt zich zowel op beschermde gebieden als op de te beschermen soorten. Een gerichte veldinventarisatie op de aanwezigheid van te beschermen soorten vormt geen onderdeel van deze toets.

Natura-2000 gebieden

Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied. Het is op zeer grote afstand van speciale beschermingszones inzake de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn gelegen. In de directe nabijheid zijn geen andere beschermde natuurgebieden of (provinciale) ecologische verbindingzones aanwezig.

De afstand tot de speciale beschermingszone is erg groot, zodat de werkzaamheden in het plangebied geen invloed zullen hebben op de beschermde gebieden. Gebiedsbescherming zal derhalve niet meer worden behandeld in deze rapportage.

B.4.3. Beschikbare gegevens van het plangebied

Beschikbare inventarisatie gegevens Natuurloket

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de beschikbare gegevens over het voorkomen van de diverse soortgroepen in het plangebied. Een eerste indruk van de betekenis van het plangebied voor beschermde natuurwaarden kan worden verkregen door het raadplegen van het Natuurloket⁹⁾.

⁹⁾ Het Natuurloket is een gezamenlijk initiatief van het Ministerie van LNV en de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). In de VOFF zijn Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) verenigd. Het Natuurloket heeft als doel de toegankelijkheid van gegevens over de aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten in Neder-

Voor de centrale kavel in het plangebied (in gebruik ten behoeve van de teelt van maïs) is reeds een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (Flora- en faunaonderzoek Bladel, BTL Planbureau, februari 2005 projectnummer 492398). Daarin wordt geconcludeerd dat de aanvraag van een ontheffing niet noodzakelijk is.

Kilometerhok

Het plangebied is gesitueerd in kilometerhok 142-375.

Bijzondere soorten

Het Natuurloket geeft aan dat alle soortgroepen niet zijn onderzocht.

De beschikbare gegevens van het Natuurloket geven geen volledig beeld van de te beschermen natuurwaarden in het plangebied.

Locatiebezoek

Flora

Het plangebied heeft nauwelijks betekenis voor wilde inheemse planten, omdat het bestaat uit akker, intensief beheerde beplantingen, tuinen en parkeerterrein. Er zijn geen beschermde soorten waargenomen.

Vogels

De struweelbeplanting en bomen in de tuinen en beplantingen zijn geschikt als nestplaats voor broedvogels. Mogelijk broedvogels zijn heggenmus, merel, tjiftjaf, roodborst, wilde eend en ekster en houtduif. Het betreft relatief jonge beplanting, dus er zijn geen holenbroeders aanwezig. Het akkerbouwperceel is alleen geschikt als foerageergebied, het is te kleinschalig en te intensief gebruikt om ruimte te kunnen bieden aan bodembroeders. Alle vogelsoorten worden beschouwd als extra te beschermen soorten in de Flora- en faunawet.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied sporen van mollen en muizen waargenomen. Tevens is bekend dat ook egel, konijn, gewone dwergvleermuis en laatvlieger in het gebied voorkomen (BTL, 2005). De laatste twee soorten gebruiken het gebied alleen als foerageergebied.

Deze vleermuizen hebben verblijfplaatsen ergens in de bebouwing van de kern. Door het ontbreken van geschikte bebouwing en oude bomen binnen het plangebied, zijn er geen rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen. De te slopen bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats.

Alle te verwachten zoogdiersoorten staan vermeld op tabel 1 (Algemene soorten) van de Flora- en faunawet.

Amfibieën en reptielen

De beplanting is geschikt als landbiotoop kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker. Met name de tuinen langs de Bleijenhoek.

Zwaar beschermde soorten, zoals de alpenwatersalamander, rugstreeppad, boomkikker en kamsalamander komen niet in de omgeving van Bladel voor.

Insecten

In het plangebied komen geen biotopen voor die geschikt zijn voor (extra) te beschermen soorten vlinders en libellen ingevolge de Flora- en faunawet.

B.4.4. Verwachte effecten op natuurwaarden

Met de beschikbare basisgegevens en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een inschatting gemaakt worden van de huidige en toekomstige functies van het gebied voor fauna.

land te vergroten (www.natuurloket.nl). De gebiedsinformatie is gebaseerd op waarnemingen die verzameld zijn door de PGO's.

Effecten van de ingreep op beschermde soorten betreffen:

- rooien van beplanting en slopen van gebouwen;
- bouwrijp maken:
 - grondwerkzaamheden: aanleg van wegen, kabels en leidingen;
 - graven van nieuw oppervlaktewater.
- bouw van de woningen;
- gebruik van de woonwijk.

Effecten op beschermde soorten

Effecten als gevolg van het rooien van beplanting en rooien van gebouwen

Mogelijke verstoringen

Het rooien van beplanting en slopen van bebouwing kan leiden tot een aantasting of verstoring van aanwezige wettelijk te beschermen amfibieën, vogels en zoogdieren.

Oordeel

Er is sprake van het aantasten van het leefgebied en het verstoren en per ongeluk doden van de amfibie- en zoogdiersoorten als gevolg van het rooien van beplanting. Het gaat hier om een beperkt aantal individuen daar de te rooien oppervlakte beperkt is.

Het betreft hier soorten die zowel lokaal als landelijk zeer algemeen zijn. In de omgeving van het plangebied is ruim voldoende gelijkwaardig leefgebied voorhanden. Hierdoor is geen sprake van aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten.

Het gebied wordt door twee soorten vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) gebruikt als foerageergebied. De aanwezige bebouwing en beplanting zijn niet geschikt als verblijfplaats (kraamkamer, baltsplekken). Er is derhalve geen sprake van aantasting van huidig leefgebied. Ook de aanwezige (te rooien) beplantingen vormen geen onderdeel van een vlieg-route. De dorpsrand is kleinschalig en gevarieerd.

Voor een soort als gewone dwergvleermuis zal de toekomstige situatie ook een geschikt foerageergebied vormen. Mogelijk dat de bebouwing ook ruimte biedt als verblijfplaats.

Effecten als gevolg van de grondwerkzaamheden

Mogelijke verstoringen

Het bouwrijp maken kan leiden tot een aantasting of verstoring van aanwezige wettelijk te beschermen amfibieën, vogels en zoogdieren.

Oordeel

Het bouwrijp maken zal na de rooiwerkzaamheden niet leiden tot extra verstoring door geluid en/of beweging van de genoemde soorten, indien de werkzaamheden aansluiten op de grondwerkzaamheden. Indien delen van het terrein gedurende langere tijd braak blijven liggen wordt het mogelijk geoccupeerd door kleine zoogdieren en amfibieën en is er wederom een kans op verstoring.

Effecten als gevolg van het bouwen van de woningen

Mogelijke verstoringen

De bouw van de woningen kan leiden tot een aantasting of verstoring van aanwezige wettelijk te beschermen amfibieën, vogels en zoogdieren.

Oordeel

De bouwwerkzaamheden zullen na de grondwerkzaamheden niet leiden tot extra verstoring door geluid en/of beweging van de genoemde zoogdiersoorten, indien de werkzaamheden aansluiten op de grondwerkzaamheden. Indien delen van het terrein gedurende langere tijd braak blijven liggen wordt het mogelijk geoccupeerd door kleine zoogdieren en amfibieën.

Effecten als gevolg van het gebruik van de woonwijk

Mogelijke verstoringen

Het gebruik van de woningen zal mogelijk een verstoring van vogels, zoogdieren of amfibieën in de omgeving tot gevolg kunnen hebben.

Oordeel

Het gebruik van de woningen zal naar verwachting geen extra verstoring van vogels, zoogdieren of amfibieën in de omgeving veroorzaken. Het betreft hier een ontwikkeling in de dorpsrand in een relatief intensief gebruikt gebied. In de huidige situatie is er reeds een grote kans op verstoring.

B.4.5. Conclusies beoordeling

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde beoordeling zijn de volgende conclusies getrokken.

Gebiedsbescherming

De Natura-2000 gebieden liggen te ver van het plangebied om negatief beïnvloed te kunnen worden door de werkzaamheden in het plangebied. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Soortbescherming

Beschermen soorten

De werkzaamheden in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van broedvogels die een verblijfplaats hebben in het plangebied en directe omgeving. Verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart tot en met juli) te laten starten.

De werkzaamheden in het plangebied leiden tot aantasting van de verblijfgebieden en/of verstoring van de volgende overige te beschermen soorten:

- amfibieën: gewone pad, kleine watersalamander en bruine kikker;
- zoogdieren: mol, egel, diverse soorten muizen en konijn.

Het gaat hierbij om soorten die waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden daar hiervoor de vrijstelling geldt.

Het gebied wordt door twee soorten vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) gebruikt als foerageergebied. De aanwezige bebouwing en beplanting zijn niet geschikt als verblijfplaats (kraamkamer, baltsplekken). Er is derhalve geen sprake van aantasting van huidig leefgebied. Ook de aanwezige (te rooien) beplantingen vormen geen onderdeel van een vliegroute.

Ontheffing

Een ontheffing van het Ministerie van LNV is niet nodig daar voor de in het plangebied aanwezige soorten een vrijstelling geldt. De werkzaamheden mogen niet leiden tot een verstoring van broedvogels.

Bijlage 5. Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ¹



Bleijendoek/Europalaan
2016

excl aftrek 103 Wgh
-5 dB(A)

Model: Basismodel - Basisversie - Beemd Oost
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMV-2002; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
wnp 1_A	wnp 1	1.5	42.6	--	33.4	43.4
wnp 1_B	wnp 1	4.5	44.7	--	35.6	45.6
wnp 1_C	wnp 1	7.5	46.3	--	37.1	47.1
wnp 2_A	wnp 2	1.5	40.2	--	31.0	41.0
wnp 2_B	wnp 2	4.5	43.3	--	34.2	44.2
wnp 2_C	wnp 2	7.5	46.1	--	36.9	46.9
wnp 3_A	wnp 3	1.5	42.9	--	33.7	43.7
wnp 3_B	wnp 3	4.5	47.0	--	37.8	47.8
wnp 3_C	wnp 3	7.5	49.9	--	39.7	49.7
wnp 4_A	wnp 4	1.5	43.7	--	34.6	44.6
wnp 4_B	wnp 4	4.5	46.6	--	37.4	47.4
wnp 4_C	wnp 4	7.5	47.7	--	38.6	48.6
wnp 5_A	wnp 5	1.5	43.1	--	33.9	43.9
wnp 5_B	wnp 5	4.5	45.3	--	36.2	46.2
wnp 5_C	wnp 5	7.5	46.6	--	36.4	46.4
wnp 6_A	wnp 6	1.5	49.2	--	40.0	50.0
wnp 6_B	wnp 6	4.5	52.1	--	43.0	53.0
wnp 6_C	wnp 6	7.5	53.0	--	43.8	53.8
wnp 6_D	wnp 6	10.5	53.0	--	43.8	53.8
wnp 7_A	wnp 7	1.5	54.1	--	45.0	55.0
wnp 7_B	wnp 7	4.5	55.0	--	45.8	55.8
wnp 7_C	wnp 7	7.5	55.2	--	46.0	56.0
wnp 7_D	wnp 7	10.5	55.0	--	45.9	55.9
wnp 8_A	wnp 8	1.5	52.5	--	43.4	53.4
wnp 8_B	wnp 8	4.5	54.0	--	44.8	54.8
wnp 8_C	wnp 8	7.5	54.0	--	44.8	54.8
wnp 8_D	wnp 8	10.5	53.6	--	44.5	54.5
wnp 9_A	wnp 9	1.5	46.5	--	37.3	47.3
wnp 9_B	wnp 9	4.5	48.6	--	39.4	49.4
wnp 9_C	wnp 9	7.5	48.6	--	39.4	49.4
wnp 10_A	wnp 10	1.5	43.3	--	34.1	44.1
wnp 10_B	wnp 10	4.5	45.4	--	36.3	46.3
wnp 10_C	wnp 10	7.5	46.3	--	37.1	47.1
wnp 11_A	wnp 11	1.5	43.0	--	33.8	43.8
wnp 11_B	wnp 11	4.5	45.1	--	36.0	46.0
wnp 11_C	wnp 11	7.5	46.0	--	36.8	46.8
wnp 12_A	wnp 12	1.5	44.8	--	35.7	45.7
wnp 12_B	wnp 12	4.5	46.7	--	37.5	47.5
wnp 12_C	wnp 12	7.5	47.6	--	38.4	48.4
wnp 13_A	wnp 13	1.5	44.1	--	34.9	44.9
wnp 13_B	wnp 13	4.5	45.8	--	36.6	46.6
wnp 13_C	wnp 13	7.5	46.9	--	37.8	47.8
wnp 14_A	wnp 14	1.5	42.6	--	33.4	43.4
wnp 14_B	wnp 14	4.5	44.2	--	35.1	45.1
wnp 14_C	wnp 14	7.5	45.5	--	36.4	46.4
wnp 15_A	wnp 15	1.5	44.1	--	34.9	44.9
wnp 15_B	wnp 15	4.5	45.9	--	36.7	46.7
wnp 15_C	wnp 15	7.5	46.9	--	37.7	47.7
wnp 15_D	wnp 15	10.5	47.0	--	37.8	47.8
wnp 16_A	wnp 16	1.5	44.3	--	35.1	45.1
wnp 16_B	wnp 16	4.5	46.1	--	37.0	47.0
wnp 16_C	wnp 16	7.5	46.8	--	37.7	47.7
wnp 16_D	wnp 16	10.5	47.0	--	37.8	47.8
wnp 17_A	wnp 17	1.5	63.8	--	54.7	64.7
wnp 17_B	wnp 17	4.5	63.9	--	54.8	64.8
wnp 17_C	wnp 17	7.5	63.5	--	54.3	64.3
wnp 17_D	wnp 17	10.5	62.9	--	53.7	63.7
wnp 18_A	wnp 18	1.5	63.5	--	54.4	64.4
wnp 18_B	wnp 18	4.5	63.7	--	54.5	64.5
wnp 18_C	wnp 18	7.5	63.3	--	54.1	64.1
wnp 18_D	wnp 18	10.5	62.7	--	53.5	63.5
wnp 19_A	wnp 19	1.5	44.5	--	35.3	45.3
wnp 19_B	wnp 19	4.5	46.3	--	37.1	47.1
wnp 19_C	wnp 19	7.5	46.9	--	37.7	47.7
wnp 20_A	wnp 20	1.5	43.2	--	34.0	44.0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geonoise V5.21

12-5-2006 11:04:06

Bleijenhoeck/Europalaan
2016

excl aftrek 103 Wgh
-5 dB(A)

Model: Basismodel - Basisversie - Beemd Oost
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMV-2002, Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
wnp 20_B	wnp 20	4.5	45.0	--	35.8	45.8
wnp 20_C	wnp 20	7.5	45.7	--	36.5	46.5

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 6. Onderzoek luchtkwaliteit

1

B6.1 Beleidskader en normstelling

In paragraaf 3.3.2 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Hierina: Blk) nader benoemd.

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt¹⁰⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie in grote delen van west- en Zuid-Nederland overschreden. Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Bladel bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 3 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

B6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

Binnen het plangebied wordt de bouw van circa 100 woningen mogelijk gemaakt. Doordat deze nieuwe functie verkeer genereert, is het mogelijk dat de realisatie ervan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Zodoende is door de Regionale Milieudienst Eindhoven onderzocht welke gevolgen de toename van verkeer heeft op de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen en daarmee dus ook op de omgeving. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande woningen onderzocht.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹¹⁾. Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m (voor snelwegen tot 300 m). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Het CAR II-programma kan niet voor het jaar 2006 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2006 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2006 gebruikt met het scenario van 2004. Voor 2016 geldt hetzelfde. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2016 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2016 gebruikt met het scenario van 2015.

¹⁰⁾ Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

¹¹⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 5.0, april 2006.

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

Relevant voor de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving is de verkeersproductie. In het plangebied worden circa 100 woningen mogelijk gemaakt. Uitgaande van 5 mvt/etmaal per woning heeft de ontwikkeling een verkeersproductie van circa 500 mvt/etmaal.

Het woongebied Beemd-Oost wordt ontsloten via het Mastbos en via de Bleijenhoek (verdeling van 50%/50%). Via het Mastbos zal het verkeer aansluiten op de Bleijenhoek. Vanaf de Bleijenhoek zal het verkeer verder worden afgewikkeld in oostelijke en westelijke richting (50%/50%). Het verkeer dat in westelijke richting zal rijden, zal zich op het kruispunt met de Europalaan in noordelijke of zuidelijke richting verdelen (30%/30%) of zal hier rechtdoor rijden (40%). Bij de berekeningen is rekening gehouden met deze afwikkeling.

Bij de berekeningen is daarnaast rekening gehouden met het feit dat bestaande verkeersbewegingen binnen het plangebied komen te vervallen, wanneer het woongebied wordt ontwikkeld. Het gaat dan met name om het vervallen van de parkeerplaats van het bedrijf Schippers Bladel, waar dagelijks auto's en middelzware vrachtwagens worden geparkeerd. Deze bewegingen zijn in mindering gebracht op de etmaalintensiteiten (inclusief ontwikkeling).

Om de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving inzichtelijk te maken, zijn de ontsluitende wegen (Mastbos, Bleijenhoek en Europalaan) als maatgevend genomen, aangezien op deze wegen de verkeersstroom relatief het grootst is. De luchtkwaliteit is berekend op een afstand van 5 m van de as van deze wegen. Indien aangetoond kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden uit het Blk langs deze wegen, is daarmee aangetoond dat dit ook geldt voor de verdere omgeving.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse

De luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen is berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden. Relevant in dit kader is de luchtkwaliteit ten gevolge van het verkeer op het Mastbos en op de Bleijenhoek.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op het Mastbos, de Bleijenhoek en de Europalaan zijn weergegeven in tabel 2. De verkeersgegevens zijn gebaseerd op verkeerstellingen die in opdracht van de gemeente Bladel zijn uitgevoerd (Via, mei 2002, Vught). Ook is gebruikgemaakt van de gegevens die voor het Bestemmingsplan Kempenland zijn benut. Voor de wegen is voor de autonome situatie uitgegaan van een autonome groei van 2%. Ook zijn de intensiteiten als gevolg van de ontwikkelingen in het gebied Kempenland meegenomen in de autonome groei.

Tabel 2 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	2006		2010		2016	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
Mastbos	1000	nvt	1061	1315	1160	1414
Bleijenhoek-west	6472	nvt	7205	7411	8089	8295
Bleijenhoek-oost	6472	nvt	7205	7411	8089	8295
Europalaan-noord	6634	nvt	7756	7801	8862	8907
Europalaan-zuid	6634	nvt	7756	7785	8862	8891

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). De voertuigverdelingen zijn gebaseerd op de eerder genoemde telgegevens. De invoergegevens zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Invoergegevens

straatnaam	voertuigverdeling (licht/middelzwaar / zwaar verkeer)	wegtype	snelheidstype	bomenfactor
Mastbos	0,98 / 0,01 / 0,01	3a	Normaal stadsverkeer	1
Bleijenhoek – oost/ Bleijenhoek - west	0,945 / 0,045 / 0,01	3a	Doorstromend stadsverkeer	1
Europalaan – noord/ Europalaan-zuid	0,923 / 0,062 / 0,015	3a	Doorstromend stadsverkeer	1

Berekeningsresultaten

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

In tabel 4 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van het plangebied weergegeven voor 2006, 2010 en 2015. Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

Tabel 4 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/ m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
In 2006						
Mastbos	23	n.v.t.	264	n.v.t.	23	n.v.t.
Bleijenhoek-west	29	n.v.t.	28	n.v.t.	30	n.v.t.
Bleijenhoek-oost	29	n.v.t.	28	n.v.t.	30	n.v.t.
Europalaan-noord	30	n.v.t.	28	n.v.t.	30	n.v.t.
Europalaan-zuid	30	n.v.t.	28	n.v.t.	30	n.v.t.
In 2010						
Mastbos	20	21	25	25	19	20
Bleijenhoek-west	27	27	26	26	24	24
Bleijenhoek-oost	27	27	26	26	24	24
Europalaan-noord	28	28	26	26	24	24
Europalaan-zuid	28	28	26	26	24	24
In 2015						
Mastbos	18	18	24	24	17	17
Bleijenhoek-west	23	23	25	25	20	20
Bleijenhoek-oost	23	23	25	25	20	20
Europalaan-noord	24	24	25	25	20	20
Europalaan-zuid	24	24	25	25	20	20

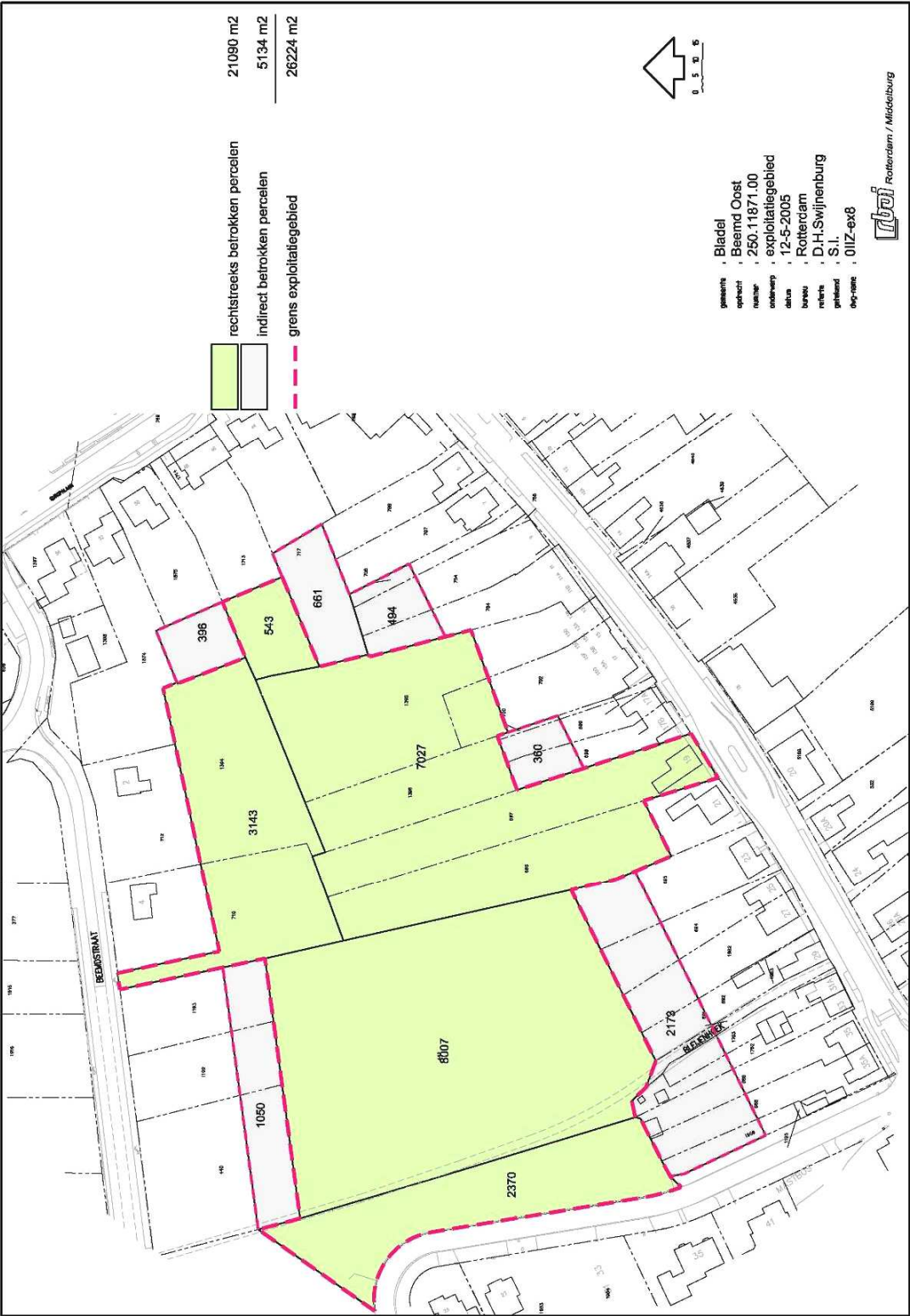
* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

Uit de tabel blijkt dat de ontwikkeling een zeer beperkte bijdrage levert aan de luchtkwaliteit in de omgeving. (de uitkomsten met en zonder ontwikkeling zijn niet overal gelijk). Dit is alleen het geval wat betreft het stikstofgehalte langs het Mastbos in 2010. Er is echter geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden uit het Blk.

Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling

Aangezien langs de maatgevende wegen (het Mastbos en de Bleijenhoek) op 5 meter uit de as van de weg reeds voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Blk, zal dit ook ter plaatse van het plangebied voor het beoogde woongebied het geval zijn. De beoogde woningen zullen immers op grotere afstand van de weg worden gerealiseerd. Derhalve zijn geen nieuwe berekeningen uitgevoerd.

Bijlage 7. Exploitatiegebied



Bijlage 8. Eindverslag inspraakprocedure

1

Van 16 januari 2006 tot en met 13 februari 2006 heeft het voorontwerp inrichtingsplan Mastbos

(naam ten tijde van publicatie "Beemd Oost") voor het geven van inspraakreacties ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Lantaarn van 14 januari 2006. De ontwerp inrichtingstekening is tijdens de termijn van tervisielegging tentoongesteld in de presentatieruimte van de hal van het gemeentehuis. Tijdens de inspraak periode zijn zeven inspraakreacties ingekomen. Eén inspraakreactie is na de inspraaktermijn ingekomen. Deze inspraakreactie is ook nog meegenomen in dit eindverslag. In dit eindverslag wordt gemotiveerd ingegaan op de ingediende inspraakreacties.

A. BEKNOPT WEERGAVE KERNPUNTEN VAN INSPRAAKREACTIES

1. Bart Beex, Schalieven 48, 5531 DV Bladel

Vraagt aandacht voor inpassing van mogelijke archeologische waarden binnen dit gebied.

2. De heer F.M.L. Bruininx, Bleijenhoek 23, 5531 BK Bladel

- a. Inspreker is verbaasd dat nu gerept wordt over vier etages hoog, terwijl tijdens het vooroverleg en bij de presentatie van het plan steeds is gesproken over drie etages, waarmee hij ook al moeite heeft.
- b. Er vindt hierdoor een aantasting van de privacy plaats. De nieuwe bewoners kunnen in hun tuin kijken.
- c. De rust wordt verstoord door bewoning van personen in de directe omgeving.
- d. Het uitzicht wordt belemmerd, door de bouw van meerdere etages in de directe nabijheid.
- e. Wijst op waardevermindering van zijn pand. De voorzijde is al onrustig. De achterzijde wordt nu ook onrustig. De tuin is niet meer langer vrijliggend.
- f. Meent recht te hebben op planschade en doet daar nu al een beroep op.

3. Stichting Rechtsbijstand namens mevrouw Van Sambeeck, Bleijenhoek 7 te Bladel

- a. Het nieuwe plan leidt tot een aantasting van de privacy. Binnen een afstand van 20 meter kunnen relatief hoge gebouwen komen. Dit kan leiden tot inkijk in haar tuin. Dit betekent een enorme inbreuk van de privacy.
- b. Door het voorgenomen bouwplan dreigt het overwegend groen uitzicht te verdwijnen. Dit leidt tot een onaanvaardbare beperking van de bestaande woonsituatie.
- c. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van mevrouw Van Sambeeck vreest zij veel geluidshinder te ondervinden.
- d. Als gevolg van het nieuwbouwplan wordt lichthinder verwacht. Negatieve effecten hiervan zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstopping en verstoring van het nachtelijke landschap. Dit kan mogelijk leiden tot aantasting van de gezondheid.
- e. Toepassing burennrecht kan ontwikkeling van het plan in de weg staan.
- f. Inspreker geeft bij voorbaat aan een planschadeclaim in te dienen.
- g. In overleg met de ontwikkelaar wordt de bereidheid uitgesproken om tot een aanvaardbare oplossing te komen. Dit zou kunnen door het planten van bomen, laagbouw woningen voor te schrijven en geen hoogbouw toe te staan op achterterrein Bleijenhoek 13, 15 en 17.
- h. Vraagt zich af of ook voor haar bouw mogelijkheden gaan ontstaan. Zij toont hierin wel interesse. Inspreker is hiervoor nimmer benaderd.
- i. Verzocht wordt het plan zo niet verder in procedure te brengen.

4. Familie Tielemans, Postbus 163, 5530 AD Bladel.

- a. In de publicatie staat een fout omdat ook achter het pand Bleijenhoek 17B bebouwing is voorzien.
- b. Tegen het nieuwe plan bestaan bezwaren vanwege aantasting privacy door aanleg toegangsweg langs zijn pand Bleijenhoek 17B, inkijk vanuit geplande nieuwbouw-

project met drie tot vier bouwlagen in achtertuin Bleijenhoek 21 en inkiijk vanuit eventueel te realiseren nieuwbouwcomplex op achterterrein panden 13 tot en met 17B.

- c. Inspreker wijst op een waardevermindering van zijn onroerend goed als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen.

5. Familie Van der Heijden, Bleijenhoek 17A, 5531 BK Bladel.

- a. Hebben met name bezwaren tegen geplande hoge appartementsgebouw in achtertuin Bleijenhoek 21. Dit leidt tot een ernstige aantasting van hun privacy door inkiijk in hun tuin.
- b. Aangegeven wordt dat insprekers ook tegen de eventueel geplande hoogbouw in hun achtertuin zijn. Is hierbij rekening gehouden met de waardedaling van zijn woning?
- c. Wijst op mogelijke verkeerskundige problemen aansluiting nieuw woongebied op Bleijenhoek. Het is nu al een zeer drukke weg.
- d. Wijst op mogelijke schade tijdens uitvoering werk.
- e. Insprekers geven aan niet te snappen dat ontwikkelaars plannen maken zonder eerst te kijken naar de gevolgen voor de percelen van de bewoners. Zij verzoeken om ter plaatse persoonlijk een kijkje te komen nemen.

6. De heer A.A. Craens, Koolbogt 52, 5531 AK Bladel

Is op zoek naar een geschikte bedrijfslocatie voor zijn bedrijf. Hij vraagt of hij de grond binnen dit nieuwe plangebied kan ruilen tegen een bedrijfslocatie aan het Mastbos.

7. Advocatenkantoor Van Rijthoven, Bleijenhoek 9, 5531 BK Bladel

- a. Geeft aan het in zijn algemeenheid een mooi plan te vinden.
- b. Insprekers willen ook graag in aanmerking komen voor bouwmogelijkheid in achtertuin. Zouden graag willen dat gehele achtertuin als bouwlocatie wordt aangemerkt.
- c. Insprekers willen uitbreidingsmogelijkheden voor kantoor in achtertuin houden.
- d. Bij voorkeur zouden zij ontwikkelingsmogelijkheden in achtertuin hebben voor een bouwbestemming met meerdere bouwlagen.
- e. Aandacht wordt gevraagd voor mogelijke toekomstige geluidsoverlast.
- f. Verzoekt ook om snelheidsbeperkende maatregelen in Bleijenhoek conform oplossing De Wijer te Hapert.
- g. Vraagt aandacht groenvoorziening. Ook voor wat betreft zijn eigen achtertuin. Aanbrengen van meer groen werkt privacy verhogend.

8. Simon Reniers, Wilhelminalaan 25, 5541 CS Reusel

Vraagt om los van de eigenaar van het pand Bleijenhoek 9 een ontwikkeling op zijn perceel mogelijk te maken door de bouw van patiobungalow. De eigenaar van het pand Bleijenhoek 9 heeft tot op heden aangegeven vooralsnog niet geïnteresseerd te zijn bouw in de bouw van een woning dan wel verkoop grond. Tevens vraagt hij mee te werken aan het realiseren van een achterontsluiting ten behoeve van zakenpanden aan de Bleijenhoek 11 en 13.

B. BEOORDELING INSPRAAKREACTIES

Algemeen.

Ontwikkeling van deze inbreidingslocatie maakt deel uit van de pilot wonen in Bladel. De kern van de pilot wonen in Bladel is dat er binnen de bestaande komgrenzen gezocht wordt naar bouwmogelijkheden in de diverse kernen. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan geeft de provincie de gemeente Bladel de nodige vrijheid om aan hun woningbouw-wensen te voldoen. Om aan dit beleid handen en voeten te geven, heeft de gemeenteraad een Dorpenplan vastgesteld waarin de inbreidingslocaties zijn opgenomen. Ook heeft de raad besloten om in hoofdzaak te bouwen voor de doelgroepen starters en senioren, omdat in het bijzonder de bouw van woningen voor deze doelgroepen in onze gemeente in de knel komen. Inbreiden betekent dat met de nog beschikbare ruimte binnen de bestaande contouren invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte. Met de beschikbare ruimte moet zo zuinig mogelijk worden omgesprongen. Aangezien daarbij in de nabijheid van bestaande

woongebieden wordt geopereerd, heeft dit altijd tot gevolg dat de bestaande woonomgeving wordt aangetast. Bij de ruimtelijke invulling is het streven steeds om met belangen van derden zo zorgvuldig mogelijk om te gaan. Nagegaan wordt of er sprake is van een onevenredige aantasting. De locatie Beemd Oost is als inbreidingslocatie opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Dorpenplan. Dit gebied ligt in de directe nabijheid van het centrum van Bladel en is in eerdere ruimtelijke visies reeds aangewezen als een toekomstig woon- en/of werkgebied. Binnen dit plangebied is een bedrijf gevestigd, waarin zich een opslag van gevaarlijke stoffen bevindt. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dient dit bedrijf vóór 2010 gesaneerd te worden. Met deze gegevens hebben de grond-eigenaren zich verenigd om in goed onderling overleg te komen tot een ontwikkeling van dit gebied. De commissie Grondgebied van de gemeente Bladel is, nadat gebleken is dat ontwikkeling van dit gebied tot de financiële mogelijkheden behoort, over de voorgestane opzet geïnformeerd. Alle belanghebbenden zijn of actief benaderd of uitgenodigd voor een inloopmiddag, om van de voorgenomen plannen kennis te nemen om hierop een persoonlijke toelichting te krijgen. Van de geboden gelegenheid is goed gebruikgemaakt.

Beoordeling individuele inspraakreacties.

1. Inspraakreactie van de heer Beex.

Terecht vraagt de heer Beex aandacht voor dit onderwerp. Uit de Archeologisch Waardekaart van de Provincie blijkt dat de uiterste noordwest hoek van het plangebied is gelegen binnen een mogelijke archeologisch waardevol gebied. Voor de omgeving van dit gebied zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten hiervan zal in het bestemmingsplan hiervoor een passende regeling worden opgenomen. Op basis van lokale kennis (gemeentelijke Monumentencommissie) is voor het restant gebied niet aannemelijk dat er sprake is van archeologische waarde in dit gebied.

2. Inspraakreactie van de heer Bruininx

- a. Het aantal bouwlagen zal niet meer dan drie bedragen (maximale goothoogte 9 meter) Wel zal de mogelijkheid bestaan om het gebouw te voorzien van een kap tot een maximale nokhoogte van 12 meter. In de kap wordt geen zelfstandige bewoning toegestaan. De aanwezigheid van meer hoge gebouwen in de naaste omgeving rechtvaardigt naar ons oordeel een gebouw met deze omvang en uitstraling.
- b. Bij het ontwerpen van de woningen zal zoveel mogelijke rekening worden gehouden met de omgevingsfactoren zoals inkijk in tuinen van derden. Bij de situering van de leefruimtes zal met dit gegeven rekening worden gehouden.
- c. Ontwikkeling van deze nieuwe woonwijk leidt tot een andere beleving van de omgeving, zoals in het algemene hoofdstuk is aangegeven. In de plaats van een open karakter van dit gebied ontstaat er een meer versteend gebied met andere activiteiten dan voorheen. Dit is inherent aan de keuze van dit gebied als inbreidingslocatie voor woningen. Er is echter ook winst aanwezig, doordat er een risico-inrichting met veel bedrijfsbebouwing uit deze omgeving verdwijnt. Bovendien krijgt inspreker als gevolg van het nieuwe plan ook een extra bouwmogelijkheid op eigen perceel, die is opgenomen om mogelijke nadelen te compenseren.
- d. Bij punt a. is aangegeven welke hoogte het gebouwencomplex ten oosten van het perceel van inspreker kan krijgen.
- e. Door het toestaan van intensievere bebouwing in de naaste omgeving kan dit een waardeverminderend effect hebben op dit onroerend goed. Het feit dat inspreker op eigen terrein een bouwmogelijkheid krijgt én dat er een bedrijf uit de omgeving verdwijnt, zijn aspecten die waardevermeerderend kunnen zijn. In hoeverre hiervan sprake is, zal moeten blijken uit een planschaderapport in het geval beroep wordt gedaan op planschade.
- f. Eerst na het onherroepelijk worden van dit nieuwe plan kan er een verzoek om schadevergoeding worden ingediend. Hiertoe dient inspreker te zijner tijd zelf actie te ondernemen.

3. Stichting Rechtsbijstand namens mevrouw Van Sambeeck.

- a. Het perceel van inspreker heeft een diepte van ongeveer 60 meter. Achter in de tuin staat een groot bijgebouw met een nokhoogte van ongeveer 6 meter. Het per-

ceel grenst aan de noordwestzijde aan de achtertuinen van de panden Bleijenhoeck 9, 11 en 13. In het voorontwerpplan is op dit perceel voorzien in de bouw van een blok van twee met twee bouwlagen met kap. Van inkijk vanuit deze woningen in de achtertuin van het pand van inspreester kan door de aanwezigheid van het forse bijgebouw in de achtertuin van inspreester in alle redelijkheid geen sprake zijn. Wanneer op het achterterrein van het bedrijf van Schippers woningen worden gebouwd in drie bouwlagen met kap zal ook de inkijk naar dit perceel van beperkte omvang zijn. De afstand van dit woonblok tot de achtertuin van inspreester bedraagt 30 meter. Tussen dit gebouw en het perceel van inspreester zijn nog twee percelen gelegen met bijgebouwen. Inherent aan de voorgenomen inbreiding is dat er van enige inkijk in achtertuinen sprake kan zijn. De inbreuk is echter niet van dien aard dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de leefomgeving van inspreester en de daarmee samenhangende aantasting van de privacy. Er wordt daarom geen reden gezien om af te zien van het voorgenomen plan. De bouw van dit wooncomplex is bovendien uitsluitend mogelijk met gebruikmaking van een in het plan op te nemen wijzigingsbevoegdheid. Bij de uitwerking van de plannen zal met de privacy aspecten van derden zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

- b. Zoals aangegeven is het perceel van inspreester afgeschermd met een vrij forse loods in de achtertuin. Het zicht op het nog aanwezige groen gebied is hierdoor al beperkt. Inherent aan de inbreiding is dat het groene karakter van het achterterrein gedeeltelijk verloren gaat, waarbij opgemerkt wordt dat ook in de bestaande situatie dit achtergebied reeds behoorlijk is versteend door de aanwezigheid van een parkeerterrein van het ter plaatse gevestigde bedrijf van Schippers. Een claim op uitzicht van groen op percelen van derden vinden wij van onvoldoende gewicht om hiermee af te zien van de voorgestane ontwikkeling.
- c. De geluidshinder zal als gevolg van de ontwikkeling van deze woonwijk niet substantieel toenemen. In de plaats van een bedrijf met een verkeersaantrekkende werking, ontstaat er nu een nieuwe woonwijk met een goede verkeersafwikkeling. Onderkend wordt dat ook wonen extra geluid met zich mee kan brengen, doch hierin wordt geen reden gezien om af te zien van dit plan.
- d. Wat geldt voor "geluid" geldt ook voor toename van "licht". Een transformatie naar wonen heeft ontegenzeggelijk gevolgen voor de omgeving. Ten aanzien van de aantasting van de gezondheid merken wij wel op dat door sanering van dit bedrijf de veiligheid voor de omwonenden zal toenemen. Het ter plaatse gevestigde bedrijf is aan te merken als een te saneren bedrijf in het kader van de externe veiligheid.
- e. Met burennrecht dient te allen tijde rekening te worden gehouden.
- f. Na het onherroepelijk worden van het plan staat het iedereen vrij om bij ons een planschade claim in te dienen.
- g. Zoals aangegeven in de punten a. en b. vinden wij dat er ten opzichte van het perceel van inspreester geen sprake is van een situatie die vraagt om het treffen van nadere maatregelen.
- h. Bij de planopzet is ernaar gestreefd om zoveel mogelijk rekening te houden met mogelijke woonwensen van omwonenden. Gezien de ingesloten ligging van het perceel van inspreester is het voorzien van woonbebouwing op haar perceel op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze niet mogelijk. Om deze reden is zij hiervoor ook niet benaderd.
- i. De inspraakreactie van mevrouw Van Sambeek geeft onvoldoende grond om af te zien van effectuering van het voorgenomen.

4. Familie Tielemans

- a. Het klopt inderdaad dat ook in de achtertuin van het pand Bleijenhoeck 17B woningbouw is geprojecteerd. Aangezien de voorziene bebouwing in zijn achtertuin is geprojecteerd, heeft inspreker zelf invloed op effectuering hiervan.
- b. De aanleg van de toegangsweg tot dit nieuwe woongebied langs de woning Bleijenhoeck 17B heeft nadelige gevolgen voor dit perceel die door middel van het treffen van een adequate afscheiding en het geven van een schadevergoeding moeten worden gecompenseerd. Uit ruimtelijk en verkeerstechnisch oogpunt kan echter met de voorgestelde ontsluiting worden ingestemd. Deze ontsluiting ligt vrij centraal ten behoeve van dit woongebied en sluit goed aan bij de nieuwe te maken ontsluiting richting woongebied plan Kempenland. Voor wat betreft de hoogte van de ge-

projecteerde bebouwing zijn wij voornemens om het plan zodanig bij te stellen dat ter plaatse maximaal drie bouwlagen mogen worden gebouwd met kap en dat in de kap geen zelfstandige bewoning is toegestaan.

- c. Ten aanzien van een eventuele waardevermindering van het pand wordt verwezen naar de mogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond hiervan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot het toekennen van planschade worden ingediend bij ons college. Naast mogelijke nadelen heeft inspreker ook voordelen als gevolg van het nieuwe plan, vanwege het feit dat op eigen perceel een bouwmogelijkheid ontstaat.

5. Familie Van der Heijden

- a. Of dit gebouw in de tuin van inspreker komt heeft inspreker zelf in de hand. Wanneer hij aan de voorgestane ontwikkeling niet meewerkt, gaat realisering van dit onderdeel van het plan niet door én heeft inspreker in samenwerking met zijn buurman de mogelijkheid om in zijn eigen tuin een blok van twee te realiseren.
- b. Bij de waardebepaling van een woning wordt met alle aspecten rekening gehouden. Dit kunnen waardedurende en waardevermeerderende aspecten zijn.
- c. Het feit dat het drukker wordt houdt niet automatisch in dat het dan ook onveiliger wordt. Dit woongebied heeft twee hoofdontsluitingen, t.w. één vanaf het Mastbos en één vanaf de Bleijenhoek. Verwacht wordt dat de verkeersafwikkeling van dit woongebied gelijk verdeeld zal worden over beide aansluitingen. Voor fietsers en voetgangers bestaan meerdere mogelijkheden om gescheiden van het autoverkeer hun weg te vinden.
- d. Aantoonbare schade tijdens uitvoeringswerkzaamheden wordt in zijn algemeenheid door de uitvoerende instanties vergoed. Met enige vorm van overlast tijdens de uitvoering van werkzaamheden moet altijd rekening worden gehouden. Voor de beoordeling van dit nieuwe ruimtelijke plan is dit overigens niet relevant.
- e. Bij de planvorming is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de aanwonende. Om deze reden is tevens gekozen om ook voor aanwonenden bouwmogelijkheden te bieden, wat gelet op de diepte van de achtertuinen uit ruimtelijk oogpunt alleszins verantwoord is. In zijn algemeenheid is dit ook positief gewaardeerd. Bij de invulling van het plan is echter ook gekeken naar de ontwikkeling van een economisch haalbaar plan, het zo zuinig mogelijk omgaan met de beschikbare ruimte en de huisvestingsopdracht die is gesteld. Bij de architectonische uitwerking van het plan zal terdege rekening worden gehouden met de privacy belangen van de omwonenden. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat een volledige privacy nimmer kan worden gegarandeerd. De planmakers zijn goed op de hoogte van de bestaande situatie en de mogelijke gevolgen van het nieuwe plan voor de betreffende eigenaren.

6. De heer A.A. Craens, Koolbogt 52, 5531 AK Bladel

Aangezien deze inspraakreactie niet slaat op de invulling van het plan, wordt op deze inspraakreactie hier niet ingegaan. Verzoeker zal hierover afzonderlijk worden bericht.

7. Advocatenkantoor Van Rijthoven.

- a. Van de mededeling dat inspreker het in zijn algemeenheid een mooi plan vindt, wordt met instemming kennisgenomen.
- b. In samenhang met de achtertuin van het pand Bleijenhoek 11 en 13 bestaat de mogelijkheid om in de achtertuin een blok van twee te bouwen. Aan de wens om de gehele achtertuin te bestemmen voor woningbouw kan niet worden voldaan. De ingesloten ligging van het perceel en de situering van de achtertuin ten opzichte van de belendende percelen staan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de gevraagde ontwikkeling van de achtertuin van inspreker in de weg.
- c. Op dit pand rust ingevolge het plan Leemskuilen een winkel /woonbestemming. Met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de ruimte op de begane grond op verzoek van inspreker bestemd als kantoorruimte. Het voornemen is om dit pand te bestemmen als "woning met kantoor tot een oppervlakte van 120 m²". Deze maat is afgestemd op het huidige gebruik. Gelet op de diepte van het

- perceel bestaat de bereidheid om de kantoorruimte op de begane grond met 30 m² te vergroten.
- d. Zoals aangegeven in punt b. is dit uit stedenbouwkundige oogpunt ongewenst. Hieraan zullen wij dan ook niet meewerken.
 - e. De geluidsoverlast heeft meer bestrekking op de bestaande situatie. In het kader van dit nieuwe plan wordt niet de bestaande Bleijenhoek ingericht. De reconstructie van deze weg, die al heeft geleid tot een aanzienlijke verbetering, is nog niet zo lang geleden uitgevoerd.
 - f. Zie het gestelde bij punt e. Reconstructie van de Bleijenhoek, waarin snelheidsbeperkende maatregelen zouden kunnen worden overwogen, staat voorlopig nog niet op het programma. Het te ontwikkelen nieuwe woongebied zal als 30 km. gebied worden ingericht.
 - g. Voor het aanbrengen van groen in eigen tuin ter waarborging van de privacy zijn de particulieren zelf verantwoordelijk. Voor het aanbrengen van het groen in de nieuwe woonwijk is de gemeente verantwoordelijk. Bij de keuze van de beplanting wordt met zoveel mogelijk aspecten rekening gehouden. Privacy is er daar één van.

8. Simon Reniers

Uit de inspraakreactie van de heer Van Rijthoven blijkt dat hij er voor in is om van de geboden nieuwbouwmogelijkheid in zijn achterterrein gebruik te maken. Een gezamenlijke aanpak van benutting van de geboden bouwmogelijkheden is uit ruimtelijk oogpunt aan te bevelen. Vooralsnog wordt vastgehouden aan de voorgestelde bebouwingsmogelijkheden. Beide partijen hebben er belang bij om op dit punt tot overeenstemming te komen.

Bladel, 4 april 2006