

Onderbouwing bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Datum: 11-9-2026

Leemskuilen 4a, Bladel

Foto: Natuurgebied Het Diessens Broek, stroomgebied van de Reusel, N2000- Kempenland-West





DATUM 11 september 2026

PROJECTLEIDER Bas van Doormaal
PROJECTNUMMER BLALEE004

AUTEUR Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089NR HAGHORST
T: 06-22357862
info@vandoormaaladvies.nl
www.vandoormaaladvies.nl



1. INHOUDSOPGAVE

1. Inhoudsopgave	3
2. Voorwoord	6
3. Inleiding	7
3.1 Aanleiding	7
3.2 Ligging planlocatie	7
3.3 Leeswijzer	9
4. Beschrijving van het project en zijn omgeving	10
4.1 Huidige situatie	10
4.1.1 Feitelijk situatie	10
4.1.2 Relevante regels omgevingsplan	12
4.1.3 Functionele gebiedsbeschrijving (en historie)	13
4.2 Toekomstige situatie	14
4.2.1 Ontwikkeling	14
4.3 Milieueffectrapportage	19
5. Beleidskader en toetsing daaraan	21
5.1 Rijk	21
5.2 Provincie	21
5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	21
5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	22
5.3 Regio	28
5.3.1 Woondeal	28
5.3.2 Regionale Energie- en Strategie	28
5.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering	30
5.3.4 Kempische Visie op Wonen 2024-2028	30
5.4 Gemeente	31
5.4.1 Omgevingsvisie 2040	31
6. Beoordelingsregels waaronder instructieregels	34
6.1 Inleiding	34
6.2 Bodemkwaliteit	34
6.3 Beschermen van de waterbelangen	35
6.3.1 Wettelijk kader	35
6.3.2 Waterschapsverordening	35
6.3.3 Gemeentelijk beleid	35
6.4 Cultuurhistorie	38
6.5 Archeologie	41
6.5.1 Gemeentelijk beleid	41



6.6	Bedrijven- en milieuzonering	44
6.6.1	Beoordeling omgevingstype	45
6.6.2	Gevoelig gebouw	45
6.6.3	Omliggende bedrijvigheid	45
6.6.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	47
6.6.5	Woon- en leefklimaat	48
6.6.6	Milieubelastende activiteiten	50
6.6.7	Conclusie	50
6.7	Geur (door veehouderijen)	50
6.7.1	Gemeentelijk beleid	51
6.7.2	Geurgevoelige gebouwen	51
6.7.3	Bebouwde kom	51
6.7.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	51
6.7.5	Woon- en leefklimaat	52
6.7.6	Voorgrondbelasting	53
6.7.7	Achtergrondbelasting	53
6.7.8	Conclusie	54
6.8	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	54
6.8.1	Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	54
6.8.2	Geitenhouderijen	55
6.8.3	Spuitzones	56
6.9	Kwaliteit van de buitenlucht	56
6.9.1	Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)	56
6.9.2	Blootstelling aan verontreiniging	56
6.10	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	58
6.11	Trillingen	60
6.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	61
6.13	Mobiliteit en parkeren	62
6.14	Natuur	67
6.15	Flora en fauna	71
6.16	Waarborgen van de veiligheid	73
6.17	Licht en windhinder	77
7.	Te doorlopen vergunningprocedure	78
8.	Participatie	79
8.1	Participatie omgeving	79
9.	Economische uitvoerbaarheid	80
9.1	Inleiding	80
9.2	Kostenverhaal	80
10.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	81
11.	Bijlagen	82



11.1	Bijlage 1 Principeakkoord;	82
11.2	Bijlage 2 Situatieschets;	82
11.3	Bijlage 3 Plattegrond begane grond en kelder;	82
11.4	Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan;	82
11.5	Bijlage 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek;	82
11.6	Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek;	82
11.7	Bijlage 7 PVA booronderzoek;	82
11.8	Bijlage 8 Ladder voor duurzame verstedelijking;	82
11.9	Bijlage 9 AERIUS-berekening aanlegfase;	82
11.10	Bijlage 10 AERIUS-berekening gebruiksfase;	82
11.11	Bijlage 11 Quicksan flora en fauna;	82
11.12	Bijlage 12 Nader onderzoek steenmarter;	82
11.13	Bijlage 13 Verslag omgevingsdialoog.	82



2. VOORWOORD

De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa) beschrijft en bevat:

- de aan te vragen omgevingsplanactiviteiten;
- de overwegingen tot verlening of weigering;
- het besluit (het dictum);
- eventuele voorschriften;
- bijlage(n).

Dit betreft de onderbouwing bij de complete bopa (aanvraag).

Wat wordt in de bijlage bij de omgevingsvergunning beschreven?

In de opgenomen hoofdstukken wordt ingegaan op:

- de huidige en toekomstige situatie;
- de wijze waarop vooroverleg en participatie hebben plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de locatie;
- toetsing van het project aan het relevante beleid;
- toetsing van het project aan de relevante beoordelingsregels;
- de financiële aspecten van het project;
- de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).



3. INLEIDING

3.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Leemskuilen 4a te Bladel. Ter plaatse bevindt zich het voormalige pand van 'Kempencuisine'. 'Kempencuisine' was onderdeel van zorgaanbieder RSZK (nu Oktober) en verzorgde maaltijden voor verpleeghuizen in De Kempen en bood maaltijdservice/-bezorging aan voor onder meer ouderen. Enkele jaren geleden heeft RSZK de deuren van 'Kempencuisine' gesloten. Sinds die tijd staat het bedrijfspand leeg en is gezocht naar een passende herontwikkeling.

De initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige leegstaande opstallen in de hoedanigheid van een bedrijfsgebouw met aanhorigheden te slopen en de planlocatie te herontwikkelen naar wonen. Beoogd is om binnen het plangebied een appartementencomplex te realiseren bestaande uit ten hoogste 25 appartementen voor onder meer senioren en starters. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een passende invulling gevonden voor een leegstaand bedrijfsgebouw aan de hand waarvan leegstand, verpaupering, verrommeling en eventuele ondermijning wordt voorkomen op een locatie binnen het bedrijventerrein De Beemd/Leemskuilen. Ook wordt hiermee doorstroming binnen de lokale woningmarkt mogelijk gemaakt en wordt onder meer tegemoet gekomen aan de vraag naar levensloopbestendige woningen voor senioren en naar woningen voor onder meer starters.

De vigerende planologische situatie wordt in casu gevormd door het Omgevingsplan gemeente Bladel. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege, waardoor het onderliggende bestemmingsplan "Kempenland Bladel herziening 2018" hier nog altijd onderdeel vanuit maakt. De planlocatie kent een maatschappelijke functie is en grotendeels voorzien van een bouwvlak. Binnen de maatschappelijke functie is onder meer een gebruik ten behoeve van maatschappelijke en culturele voorzieningen en (para)medische doeleinden met aanhorigheden toegestaan.

De beoogde herontwikkeling naar wonen is in strijd met het geldende planologische kader. De initiatiefnemer heeft het planvoornemen daarom middels een aanvraag Vooroverleg B (voormalig principeverzoek) op 26 september 2023 reeds kenbaar gemaakt aan de gemeente Bladel, waarbij het college verzocht is om een principestandpunt in te nemen. Bij besluit van 15 april 2025 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten om in principe, maar onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Het complete principeakkoord met de daarin opgenomen voorwaarden is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Dit betekent dat om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) van het Omgevingsplan gemeente Bladel afgeweken dient te worden. Middels onderhavige onderbouwing wordt onder meer gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van onder meer de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

3.2 Ligging planlocatie

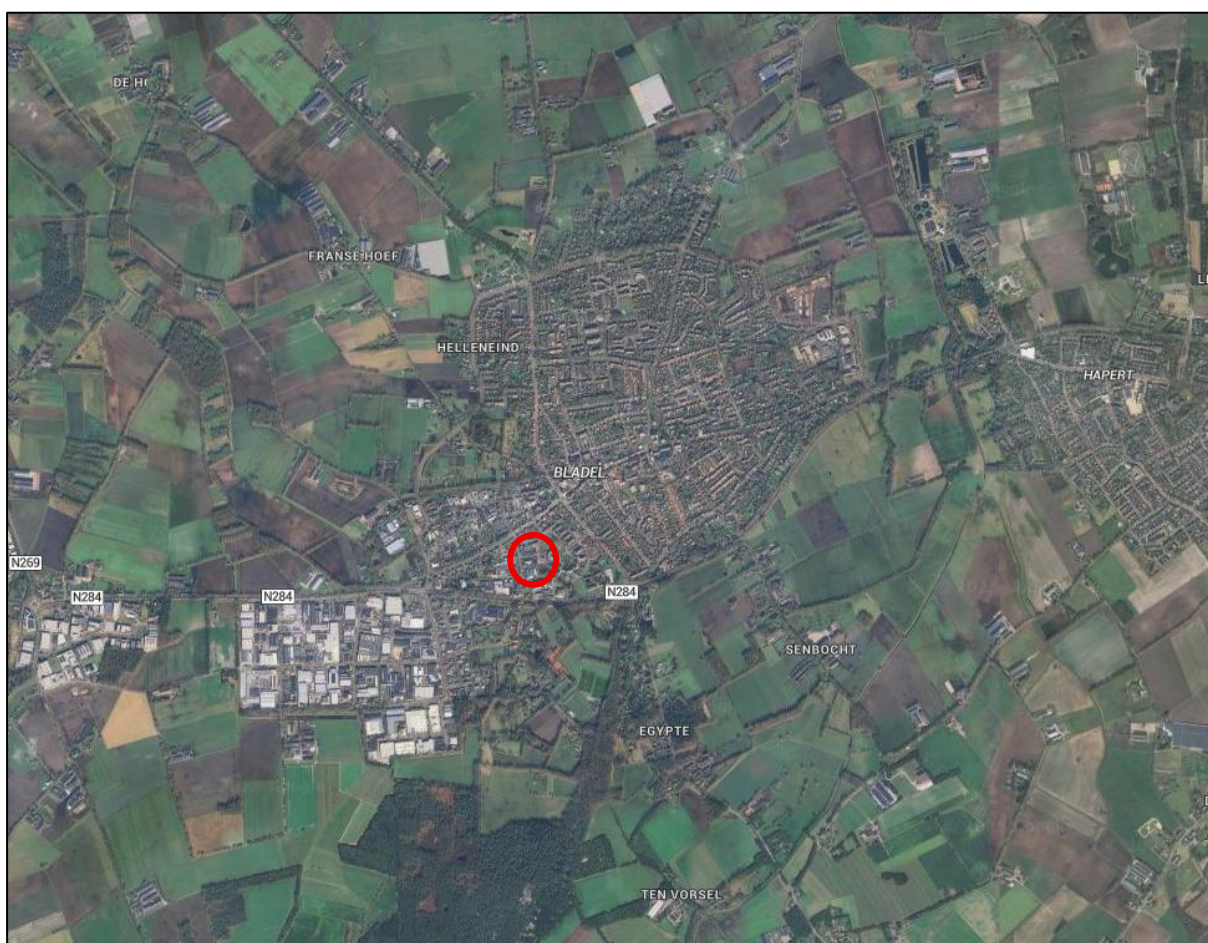
De planlocatie aan de Leemskuilen 4a te Bladel bevindt zich binnen de bebouwde kom van de kern Bladel binnen de gelijknamige gemeente Bladel. Het plangebied bevindt zich aan de overwegend zuidwestelijke zijde van de kern Bladel binnen het bedrijventerrein De Beemd en Leemskuilen. Het centrum van de kern Bladel bevindt zich op een kortste afstand van circa 290 meter in overwegend noordoostelijke richting.



Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie G, nummer 6358 en kent een grootte van circa 2.942 m².

De locatie bevindt zich aan de Leemskuilen. De Leemskuilen betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Bleijenhoek in overwegend zuidelijke richting begeeft, onder meer in de richting van diverse bedrijfsperven en woonfuncties en vice versa. Verder bevindt de planlocatie zich, zoals hiervoor reeds is aangegeven, op korte afstand van de Bleijenhoek, hetgeen één van de centrale verbindingswegen betreft die door de kern Bladel lopen.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van nabijgelegen kernen, alsook een luchtfoto met kadastrale aanduiding.



Figuur 1: Ligging planlocatie nabij nabijgelegen kernen (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)



Figuur 2: Luchtfoto met kadastrale duiding plangebied (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)

3.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 5 beschrijft het project getoetst aan de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 6 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels. Hoofdstuk 7 t/m 9 bevat de te doorlopen vergunningsprocedure, participatie en financiële aspecten van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als et-fal). Hoofdstuk 11 betreft de bijlagen.



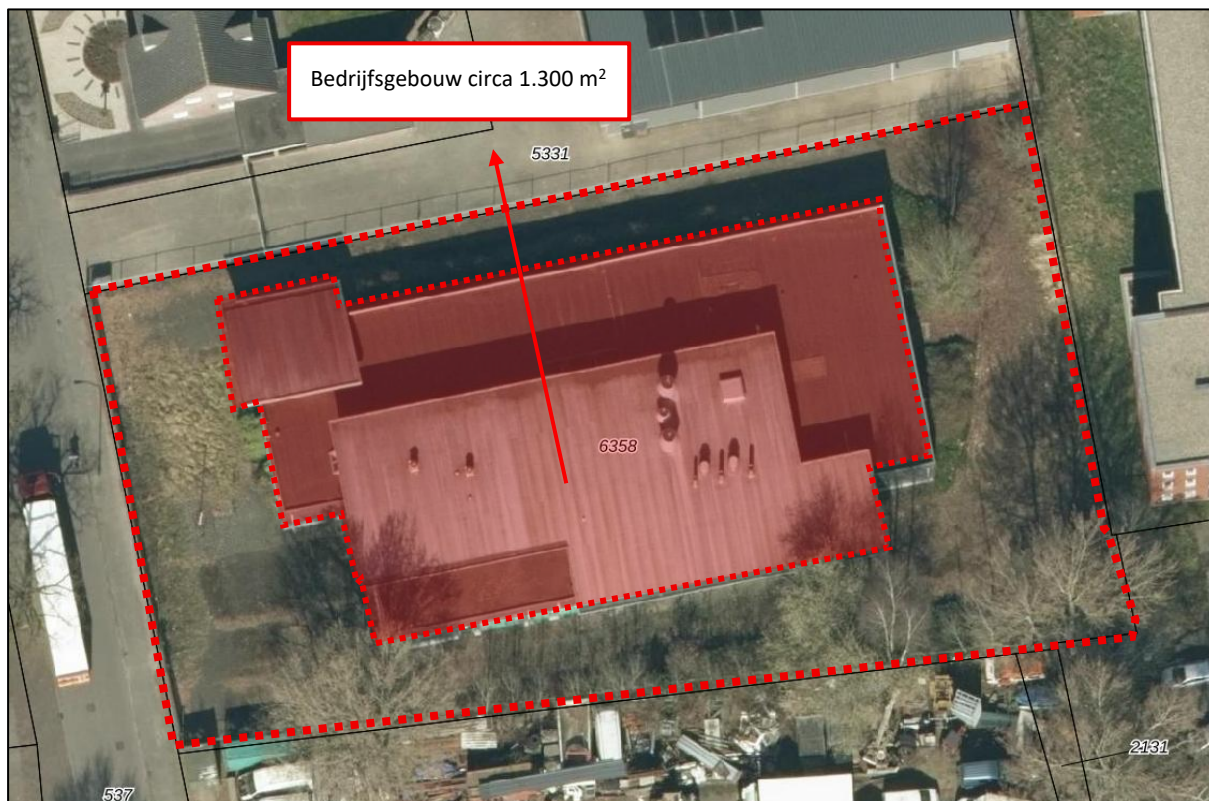
4. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

4.1 Huidige situatie

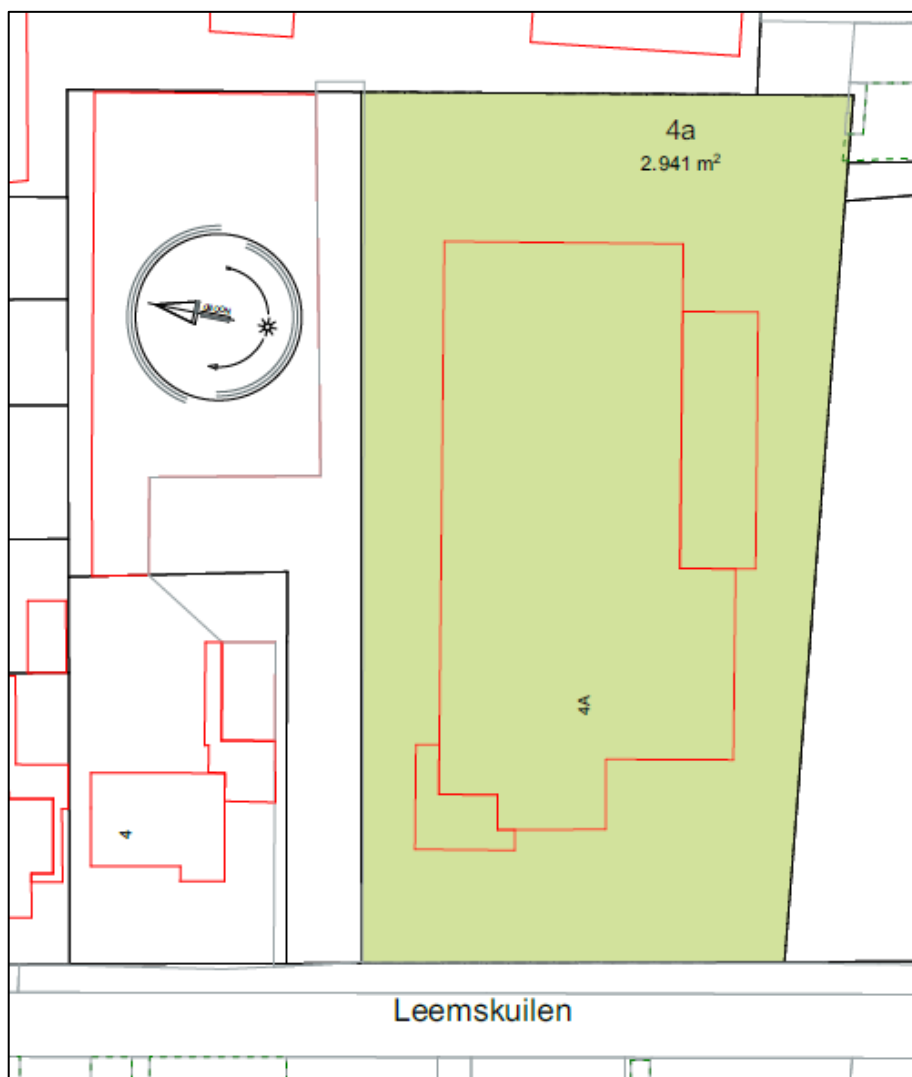
4.1.1 Feitelijke situatie

Binnen de planlocatie bevindt zich in de huidige situatie het voormalige bedrijfsgebouw van 'Kempencuisine'. Zoals in de inleiding reeds beknopt is beschreven, werden binnen dit bedrijfsgebouw maaltijden bereid voor verpleeghuizen in De Kempen en als maaltijdservice-/bezorging aangeboden bij ouderen. Enkele jaren geleden heeft RSZK de deuren van 'Kempencuisine' gesloten. Sinds die tijd staat het bedrijfspand leeg. Het bedrijfsgebouw inclusief aanbouwen en overkappingen kent een oppervlakte van circa 1.300 m². De gronden rondom het aanwezige bedrijfsgebouw zijn nagenoeg volledig voorzien van erfverharding, waarbij aan de overwegend westelijke/zuidwestelijke zijde van het plangebied diverse parkeerplaatsen aanwezig zijn.

In het onderstaande zijn enkele afbeeldingen van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen, te weten een luchtfoto, een situatieschets en een straatbeeld.



Figuur 3: Luchtfoto met duiding aanwezige bebouwing (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)



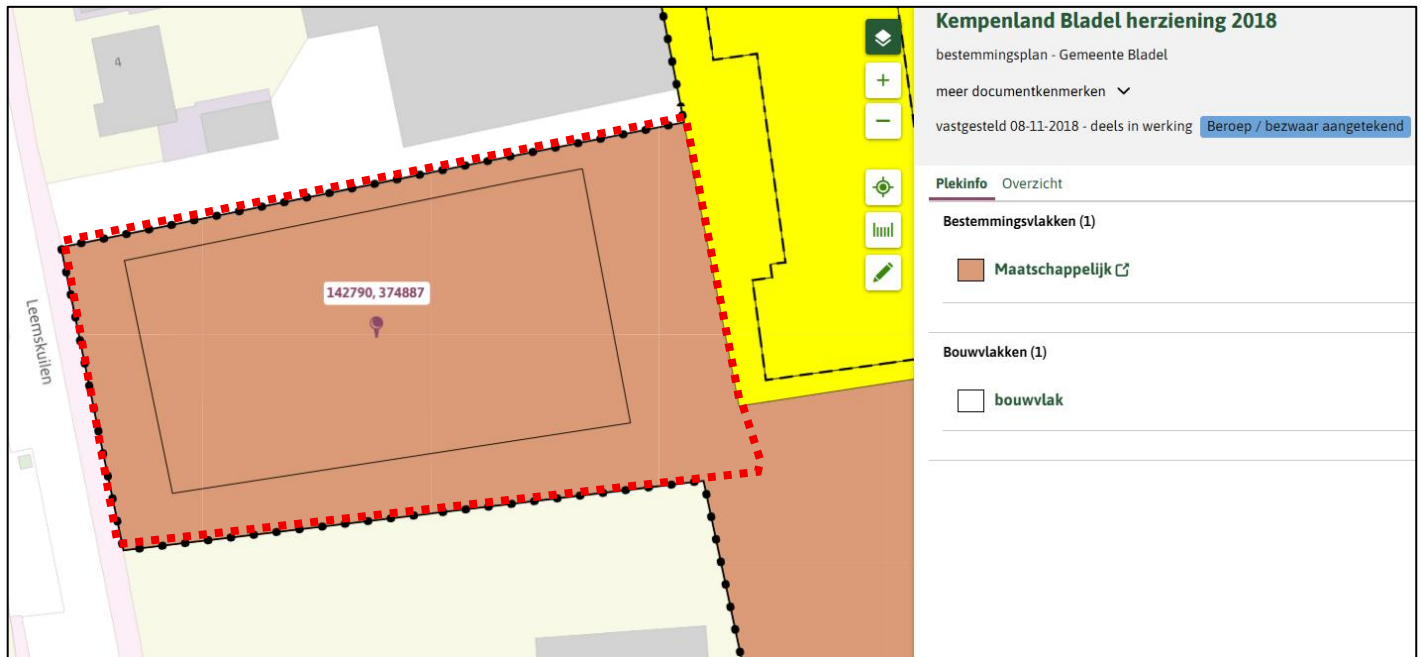
Figuur 4: Situatieschets bestaande situatie



Figuur 5: Straatbeeld vanuit de Leemskuilen: zicht op bedrijfsgebouw

4.1.2 Relevante regels omgevingsplan

In de huidige planologische situatie is het Omgevingsplan gemeente Bladel van toepassing op het plangebied. Voornoemd Omgevingsplan is op 1 januari 2024 gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in werking getreden. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege, waarna de gemeente Bladel de bruidsschat op 15 april 2024 technisch in beheer heeft genomen. Een dergelijk tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Gelet hierop maken de voormalige bestemmingsplannen “Kempenland Bladel herziening 2018” (vastgesteld op 8 november 2018) en “Parapluplan parkeren 2018” (vastgesteld op 20 september 2018) nog altijd onderdeel uit van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Bladel. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen van de vigerende planologische situatie voor de planlocatie.



Figuur 6: Uitsnede verbeelding vigerende planologische situatie plangebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

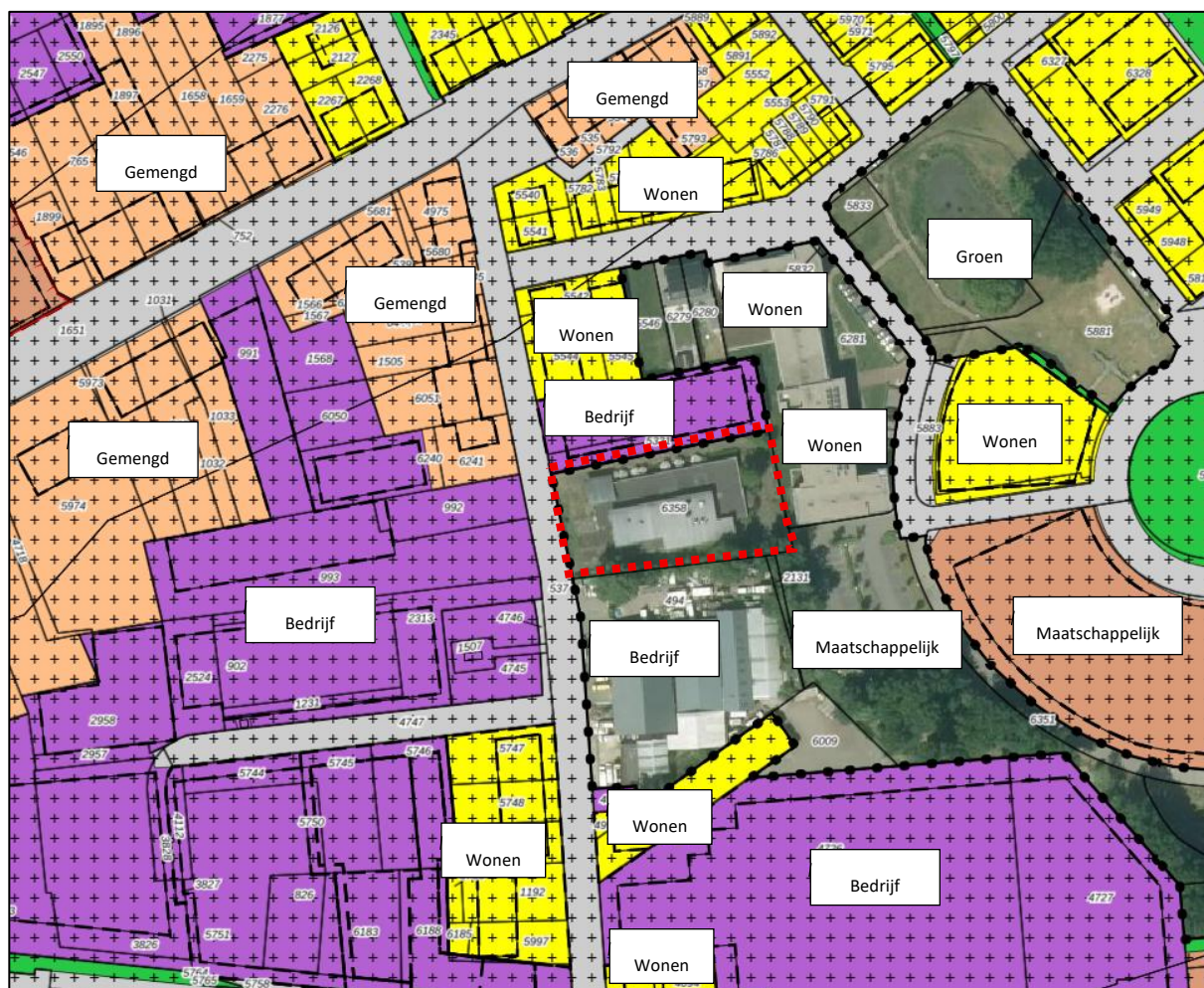
Bovenstaande uitsnede laat zien dat ter plaatse van de planlocatie een maatschappelijke functie van toepassing is. Binnen de gronden met een maatschappelijke functie is in hoofdzaak een gebruik ten behoeve van maatschappelijke en culturele voorzieningen en (para)medische doeleinden met aanhorigheden toegestaan. Ter plaatse is een bouwvlak van toepassing met een oppervlakte van circa 1.600 m². Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Gebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak en mogen en goot- en bouwhoogte bereiken van 6 meter.

De beoogde herontwikkeling naar wonen is niet passend binnen het huidige planologische kader. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal met een omgevingsvergunning voor BOPA van het Omgevingsplan gemeente Bladel afgeweken worden.

4.1.3 Functionele gebiedsbeschrijving (en historie)

Zoals hiervoor reeds is beschreven, bevindt de planlocatie zich binnen de bebouwde kom en aan de overwegend zuidwestelijke zijde van de kern Bladel. Het centrum van de kern Bladel bevindt zich op een kortste afstand van circa 290 meter in overwegend noordoostelijke richting.

De planlocatie bevindt zich binnen het bedrijventerrein De Beemd en Leemskuilen. Het bedrijventerrein Leemskuilen betreft een relatief kleinschalig bedrijventerrein die aan de overwegend noordwestelijke/noordelijke zijde wordt begrensd door de Bleijenhoek, hetgeen één van de centrale verbindingswegen betreft die door de kern Bladel lopen. Aan de overwegend zuidoostelijke zijde wordt voornoemd bedrijventerrein begrensd door de N284. Het bedrijventerrein Leemskuilen laat zich ter hoogte van het plangebied bestempelen als een gemengd bedrijventerrein. Aan de Leemskuilen is ter hoogte van het plangebied namelijk sprake van een afwisselend straatbeeld waar de functies 'wonen' en bedrijvigheid' elkaar afwisselen. Daarnaast wordt de planlocatie aan de overwegend oostelijke zijde omgeven door een zorgcomplex met aanhorigheden. Tot slot bevindt zich op enige afstand ten noordwesten van de planlocatie de Bleijenhoek waaraan in hoofdzaak gronden met een gemengde functie en diverse woningen zijn gesitueerd. Vanwege de diverse uiteenlopende functies nabij de planlocatie laat de omgeving zich bestempelen als een gemengd gebied. In het onderstaande is een uitsnede van de verbeelding van de vigerende planologische situatie (het bestemmingsplan "Kom Bladel 2019") opgenomen waarop enkele omliggende functies in de directe omgeving zijn aangeduid.



Figuur 7 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Ontwikkeling

Zoals in de inleiding reeds beknopt is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de planlocatie te herontwikkelen naar wonen. De aanwezige bebouwing binnen het plangebied in de hoedanigheid van een leegstaand bedrijfsgebouw ten behoeve van een maatschappelijke functie met een oppervlakte van circa 1.300 m² zal worden gesloopt. Binnen het plangebied zal een appartementencomplex worden gerealiseerd bestaande uit ten hoogste 25 appartementen. Het gaat hierbij om 5 sociale koop-, 11 betaalbare koopappartementen en 9 appartementen in de vrije sector. Het beoogde appartementencomplex zal een oppervlakte gaan bereiken van ten hoogste 1.000 m² (conform ontwerp circa 852 m²), een bouwhoogte van circa 9,3 meter (met uitzondering van een beperkt deel van de bebouwing ter plaatse van het penthouse wat een bouwhoogte van circa 12 meter zal bereiken) en zal bestaan uit een viertal bouwlagen en een kelder. Ter plaatse van de kelder is sprake van de aanwezigheid van onder meer 25 parkeerplaatsen en 18 bergingen. Op de begane grond worden 8 appartementen gerealiseerd en op de 1^e verdieping eveneens 8 appartementen. Verder is op de 2^e verdieping ruimte voor 8 appartementen en op de derde verdieping bevindt zich één appartement (penthouse). Verder zal aan de voorzijde (de westelijke zijde) van het appartementencomplex een parkeervoorziening worden gerealiseerd die ruimte biedt aan 12 parkeerplaatsen en zal worden voorzien in een inrit naar de ondergrondse parkeervoorziening. Ook wordt aan de voorzijde van het appartementencomplex voorzien in parkeerplaatsen voor fietsen.

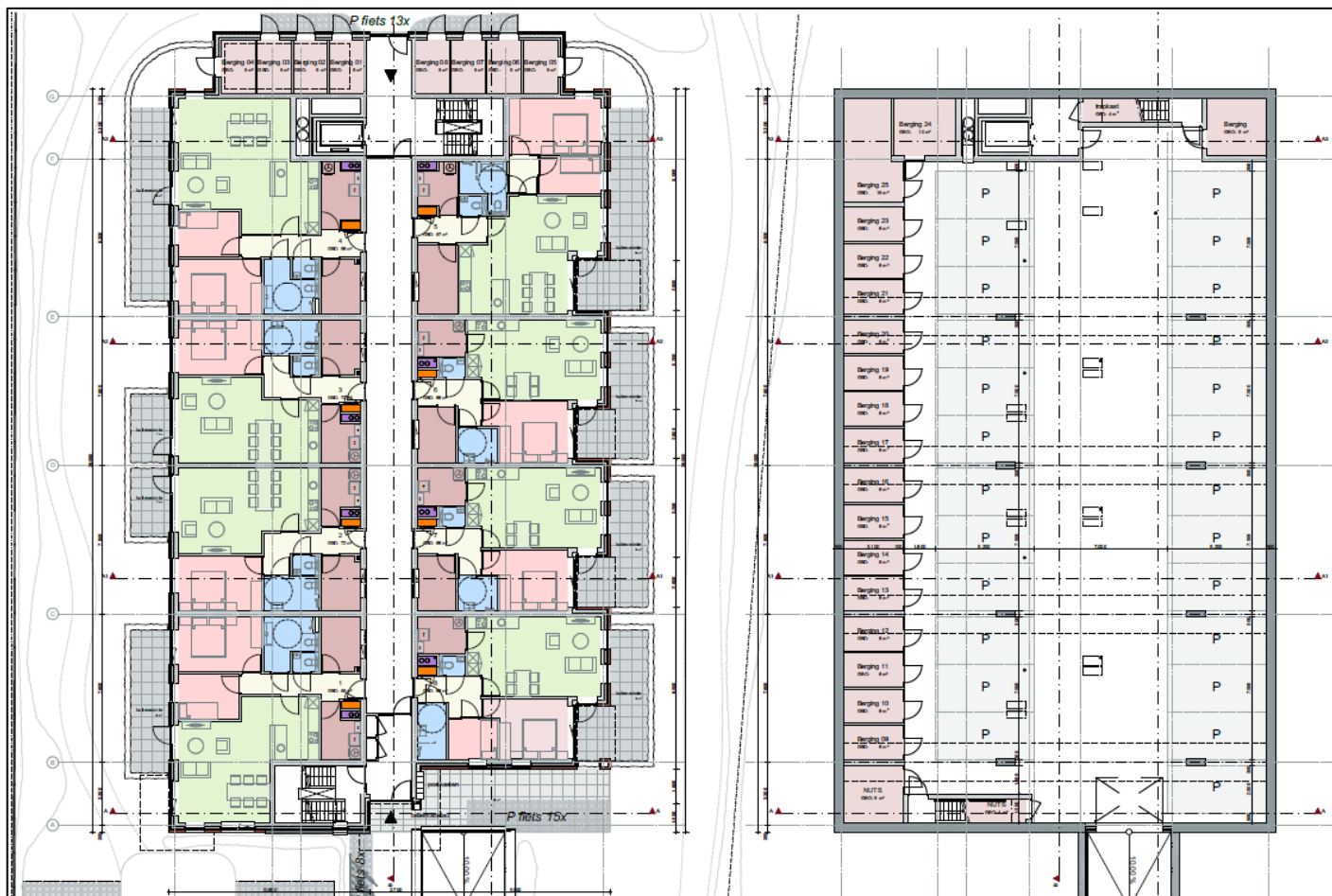


Daarnaast zal grenzend ten noordoosten aan het beoogde appartementencomplex een achttal bergingen worden gerealiseerd die worden voorzien van een groen dak. Het resterende deel van de buitenruimte zal groen worden ingericht, waarbij met name aan de oostelijke zijde diverse houtstructuren worden gerealiseerd en aan de zuidelijke zijde blijft een aanwezige groene houtsingel behouden wat zorgt voor een groene uitstraling. Dit tevens voor een zachte overgang richting enerzijds het oostelijk gelegen zorgcomplex met aanhorigheden en anderzijds richting diverse bedrijfsperven in westelijke richting. Binnen het plangebied zal bovendien een wandelroute gerealiseerd worden aan de hand waarvan een verbinding wordt gelegd tussen de Leemskuilen, de parkeerplaats binnen het plangebied en het oostelijk gelegen zorgcomplex.

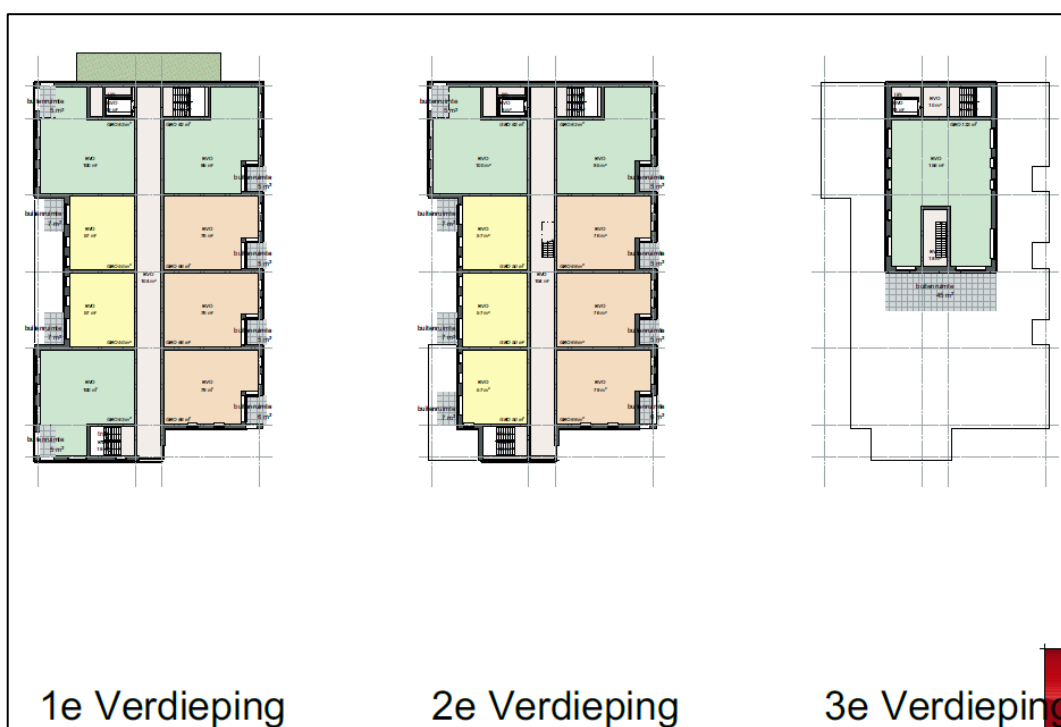
In het onderstaande zijn diverse afbeeldingen van de beoogde situatie opgenomen. De complete situatieschets, de plattegrond van de kelder en de begane grond en het beeldkwaliteitsplan zijn tevens als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.



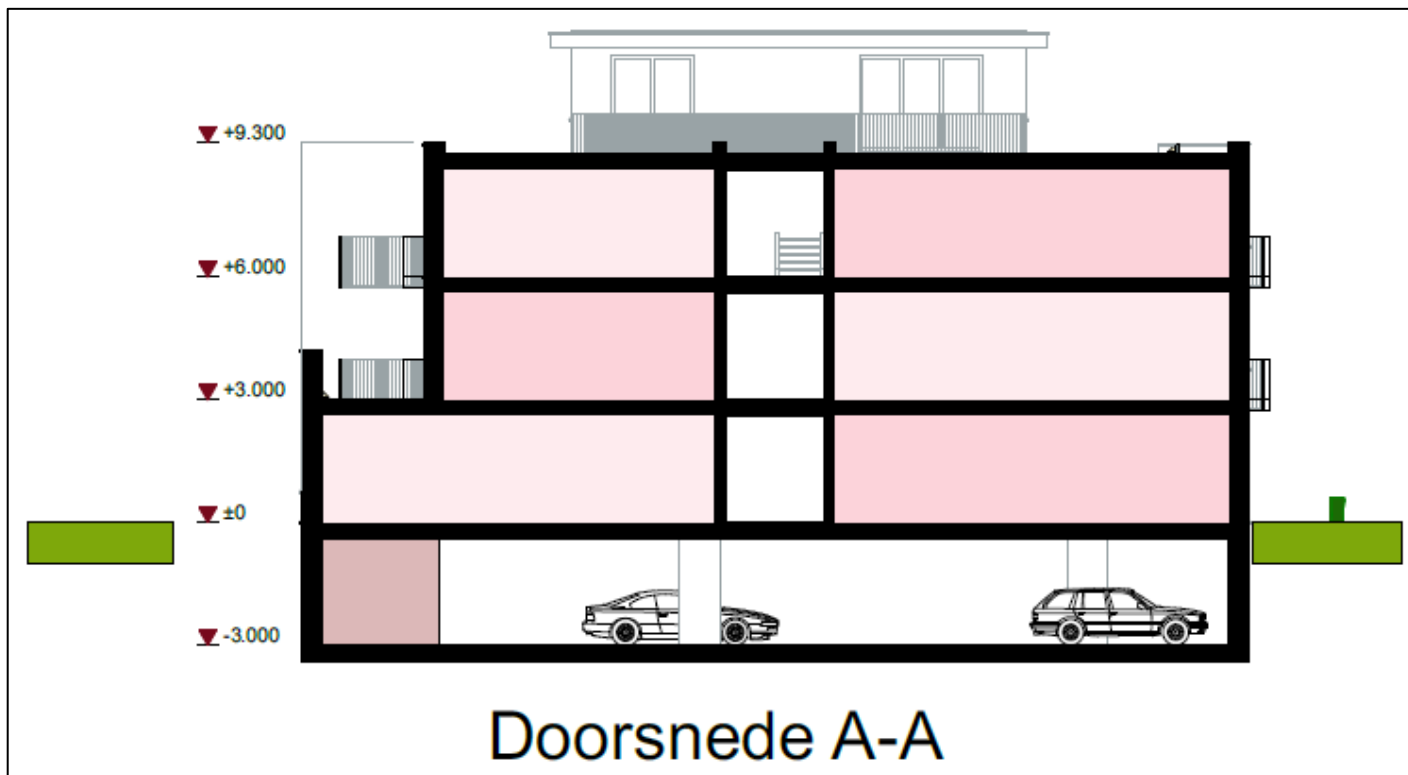
Figuur 8: Situatieschets beoogde situatie



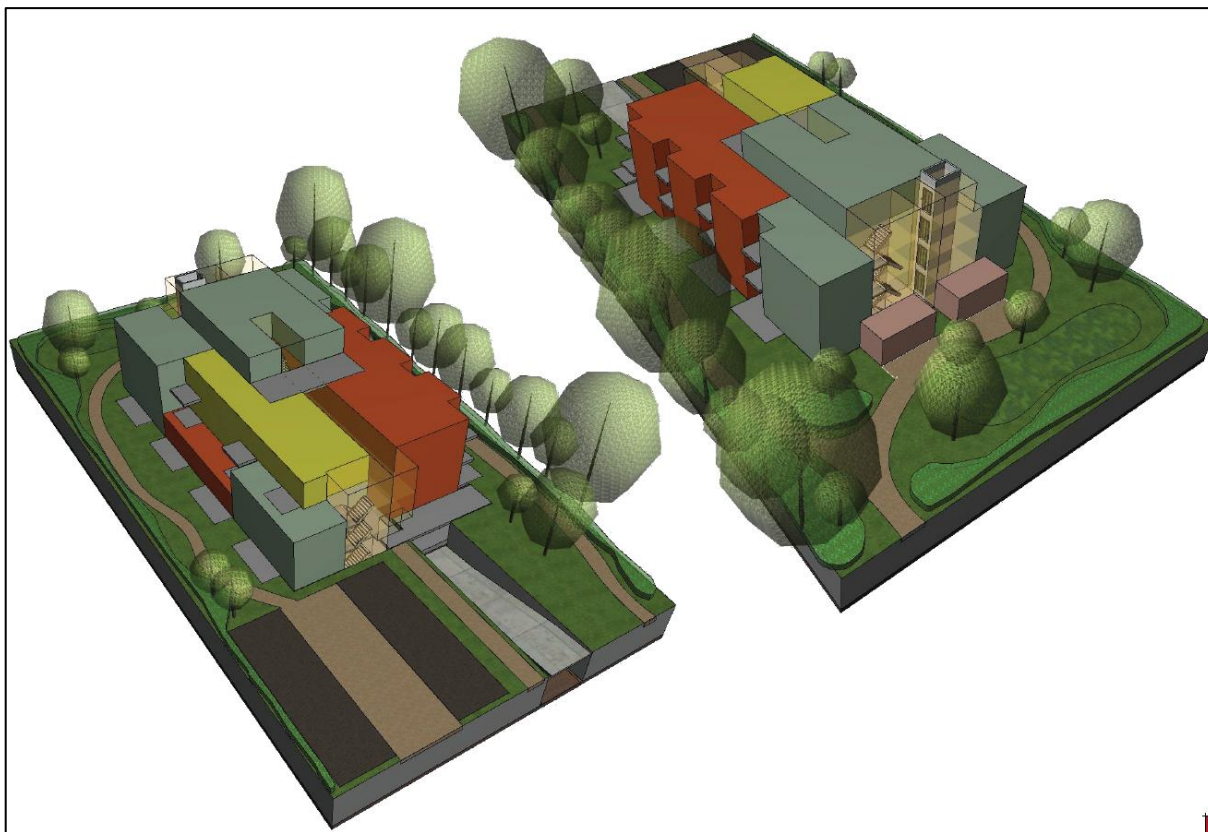
Figuur 9: Plattegrond begane grond en kelder



Figuur 10: Situatieschets 1^e, 2^e en 3^e verdieping



Figuur 11: Doorsnede beoogd appartementencomplex



Figuur 12: Vogelvlucht beoogde situatie

Beeldkwaliteit



Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is tot de conclusie gekomen dat het plangebied grenst aan twee deelgebieden, te weten de Leemskuilen en plan Kempenland. Beoogd is om met het planvoornemen aansluiting te vinden op beide plangebied, waardoor het tegelijkertijd een alzijdig karakter krijgt. Hierbij zijn de navolgende beeldkwaliteitseisen geformuleerd:

Architectuur: massa en gevelkarakteristiek

Bebouwing met een alzijdige oriëntatie en uitstraling

Het gebouw bestaat uit eenvoudige volumes met verspringende geveldelen/elementen.

Entree en/of zichtbare trappenhuizen zijn een accent in het volume of gevel.

Balkons mogen zowel inpandig als uitpandig aanwezig zijn.

Het gebouw is 4 bouwlagen hoog, waarbij de bovenste bouwlaag ondergeschikt is aan het volume.

Parkeren is ondergronds en op het maaiveld.

Materiaal, kleur en detaillering

Kleur en materiaalgebruik sluit aan op de bebouwde omgeving.

Een heldere architectuurvorm met een afgewogen expressie vraagt om een herkenbaar materiaal: zoals baksteen, verduurzaamd hout (of gelijkwaardig) of glas.

Kleuren en materialen ondersteunen de compositie en herkenbaarheid van de vormen.

Baksteen in rood- of aardetinten

Felle kleuren zijn niet toegestaan

Detaillering is zorgvuldig en duurzaam ontworpen.

Aan de hand hiervan zijn in het beeldkwaliteitsplan diverse beeldkwaliteitseisen en sfeerbeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Het complete beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf is een relevante uitsnede opgenomen.



Figuur 13: Uitsnede beeldkwaliteitsplan

4.3 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die project-mer-(beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings)plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.



3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:

- a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;
- b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hier is in casu geen sprake van. De beoogde ontwikkeling is weliswaar aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling bij de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Echter, bij de afweging of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is tevens de aard en omvang van het planvoornemen relevant. Wanneer gekeken wordt naar de aard en omvang van het planvoornemen is van een stedelijk ontwikkelingsproject geen sprake. Immers, het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en is aan de orde op een bestaand bouwperceel. Gelet hierop is sprake van een inbreidingslocatie en gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met nieuw ruimtebeslag. Ook is het ruimtebeslag met de beoogde ontwikkeling beperkt en daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling een afname van bebouwing tot gevolg ten opzichte van de geldende planologische kaders. Immers, waar in de huidige planologische situatie binnen het plangebied een bouwvlak aanwezig is met een oppervlakte van circa 1.600 m² die volledig mag worden bebouwd, zal het beoogde appartementencomplex een oppervlakte kennen van circa 800 m². Dit maakt dat het planvoornemen, gelet op diens aard en omvang, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt. Hierbij kan onder meer worden verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 maart 2020 (201901464/1/R1).

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de mer-procedure.



5. BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

5.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planvoornemen

Met de onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding.

5.2 Provincie

5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenoemde beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie



Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken.

Beoordeling

De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de navolgende paragraaf wordt hieraan getoetst.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat het met planvoornemen een passende invulling wordt gevonden voor een voormalig bedrijfspand en vrijgekomen locatie met een maatschappelijke functie. Gelet hierop vindt met de beoogde ontwikkeling een versterking van de omgevingskwaliteit plaats doordat leegstand, verpaupering, verromming en eventuele ondermijning ter plaatse van een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied wordt voorkomen. Ook vindt een versterking van de leefomgevingskwaliteit plaats omdat met het planvoornemen een deels van het heersende straatbeeld afwijkend en bepalend bedrijfsgebouw gesloopt wordt en de mogelijkheid vervalt om nabij diverse gevoelige gebouwen een intensieve maatschappelijke functie te exploiteren.

Verder gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van 25 appartementen voor onder meer senioren en starters. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de aanmerkelijke woningbouwopgave waar de gemeente Bladel voor aan de lat staat en wordt eveneens tegemoet gekomen aan de enorme vraag naar kleinere woningen/appartementen voor onder meer starters en senioren, waaronder sociale koop- en betaalbare koopappartementen. Gelet hierop draagt het planvoornemen ook bij aan een duurzaam opgebouwde woningvoorraad binnen de gemeente Bladel en wordt doorstroming binnen de lokale woningmarkt op kleinschalig niveau mogelijk gemaakt. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de leefbaarheid.

Conclusie

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

1. meerwaarderecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

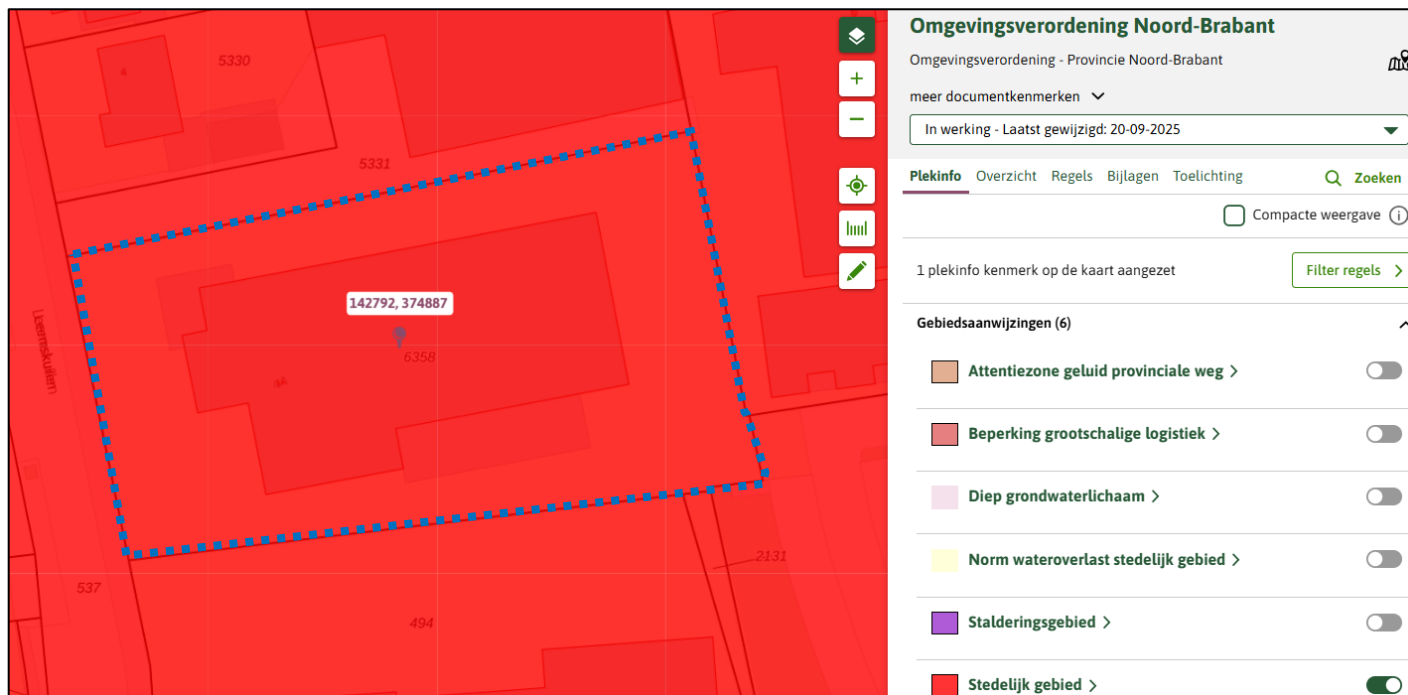
Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen



en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Beoordeling

In het onderstaande is een uitsnede van de verbeelding van de Omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen. Hieruit komt naar voren dat de planlocatie onder meer binnen de structuren 'Stedelijk gebied', 'Stalderingsgebied' en 'Beperking grootschalige logistiek' is gelegen.



Figuur 14: Uitsnede verbeelding Omgevingsverordening Noord-Brabant (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een blauwe omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant) en 'versterken van omgevingskwaliteit' (paragraaf 5.1.3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast moet getoetst worden aan de regels voor een 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 5.55).

Wegens de toekenning van de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden er beperkingen aan de van (intensieve) veehouderijen en mestbewerkingsactiviteiten. Verder gelden er vanwege de toekenning van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' beperkingen voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Gelet op de aard van het planvoornemen is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gelaten.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10).



5.2.2.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geeft aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
- b. de lagenbenadering (artikel 5.9);
- c. meerwaardecreatie (art. 5.10).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

5.2.2.2 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt gebruik van een bestaand bouwperceel, waardoor sprake is van bestaand ruimtebeslag. Verder is de planlocatie gelegen binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor eveneens sprake is van een inbreidingslocatie. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Te meer nu van een uitbreiding van bestaand ruimtebeslag geen sprake is, bebouwing ook in de beoogde situatie wordt gesitueerd binnen een bouwperceel en geen sprake is van splitsing van een bestaand bouwperceel.

5.2.2.3 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering. In hoofdstuk 6 van de onderhavige onderbouwing is namelijk uitvoerig inzicht gegeven in aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en milieu die



doorslag kennen in alle lagen van de lagenbenadering, te weten de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag (de occupatielaag).

5.2.2.4 Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Het planinitiatief beoogt op meerdere manieren 'meerwaardecreatie'. Deze meerwaardecreatie bestaat in casu hoofdzakelijk uit een versterking van de omgevingskwaliteit en de leefomgevingskwaliteit en een positief effect op de leefbaarheid. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de toetsing aan de provinciale Omgevingsvisie.

5.2.2.5 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing ;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Beoordeling

Nu de planlocatie niet binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied is gelegen, is artikel 5.11 kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing. Derhalve wordt in onderhavige onderbouwing niet toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.2.2.6 Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;



- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Beoordeling

Nu de planlocatie niet binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied is gelegen, is artikel 5.12 ontwikkelingsrichting niet van toepassing. Derhalve kan een toetsing aan het aspect ontwikkelingsrichting in onderhavige onderbouwing achterwege blijven.

5.2.2.7 Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 5.55)

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een leegstaand bedrijfspand en een vrijgekomen locatie met een maatschappelijke functie naar wonen. Het aanwezige bedrijfsgebouw zal worden gesloopt en er zal een appartementencomplex worden gerealiseerd bestaande uit ten hoogste 25 appartementen voor onder meer senioren en starters, waaronder sociale koop- en betaalbare koopappartementen. De planlocatie is te bestempelen als een passende locatie binnen de bebouwde kom en het stedelijk gebied van Bladel. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een versterking van de omgevingskwaliteit en de leefomgevingskwaliteit. Dit onder meer omdat met de beoogde ontwikkeling een passende invulling wordt gevonden voor een vrijgekomen locatie en een leegstaand bedrijfsgebouw aan de hand waarvan leegstand, verpaupering, verrommeling en eventuele ondermijning wordt voorkomen. Ook wordt een deels van het heersende straatbeeld afwijkend en bepalend bedrijfsgebouw gesloopt en vervalt de mogelijkheid om nabij diverse gevoelige gebouwen een intensieve maatschappelijke functie te exploiteren.

Voor een verdere toetsing of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;

De planlocatie bevindt zich, zoals hiervoor reeds is aangegeven, binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied. De omgevingskarakteristiek van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen binnen het bedrijventerrein de Leemskuilen. Het bedrijventerrein Leemskuilen betreft een relatief kleinschalig bedrijventerrein waar in sterke mate sprake is van functiemenging. Aan de Leemskuilen is ter hoogte van het plangebied namelijk sprake van een afwisselend straatbeeld waar de functies 'wonen' en bedrijvigheid' elkaar afwisselen. Gelet hierop is de beoogde herontwikkeling naar wonen in overeenstemming met de heersende omgevingskarakteristiek en passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling een passende vervolgfunctie gevonden voor een vrijgekomen locatie voor een maatschappelijke functie



en een leegstaand bedrijfsgebouw. Hiermee wordt leegstand, verpaupering, verrommeling en eventuele ondermijning ter plaatse van een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied voorkomen. Ook wordt een deels van het heersende straatbeeld afwijkend en bepalend bedrijfsgebouw gesloopt, waardoor de beoogde ontwikkeling een verbetering van het heersende straatbeeld tot gevolg heeft. Te meer nu het beoogde appartementencomplex groen wordt ingebed. Daarnaast vervalt de mogelijkheid om nabij diverse gevoelige gebouwen een intensieve maatschappelijke functie te exploiteren, hetgeen een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat. Ook wordt hiermee een bijdrage geleverd aan een goede omgevingskwaliteit en een aantrekkelijke woonomgeving.

Ook is de beoogde ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit inpasbaar in de omgeving. Een en ander wordt nader getoetst in hoofdstuk 6.

- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

Nu de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, is een en ander te bestempelen als een inbreidingslocatie. Verder wordt met het planvoornemen op kleinschalig niveau voorzien in de transformatie van een verouderd stedelijk gebied in de hoedanigheid van leegstaand bedrijfsgebouw ten behoeve van een maatschappelijke functie. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde energie duurzaam op te wekken. Een en ander wordt bij een nadere planvorming verder uitgewerkt.

- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Ter plaatse van de planlocatie wordt, indien nodig, voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde en verplichte opvang van water en klimaatadaptatie. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de waterparagraaf in de onderhavige onderbouwing (paragraaf 6.3).

- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een noemenswaardige verandering c.q. aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Door de ligging van het plangebied kan bovendien makkelijk worden aangesloten op de reeds aanwezige openbare infrastructuur aan de Leemskuilen. Het plangebied zal overeenkomstig de huidige situatie middels een tweetal inritten worden ontsloten op de openbare weg. Ook wordt aan de overwegend zuidelijke zijde van het plangebied een wandelpad gerealiseerd aan de hand waarvan een verbinding wordt gelegd tussen de Leemskuilen en het oostelijk gelegen zorgcomplex.

- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planinitiatief betreft de herontwikkeling van een leegstaand bedrijfsgebouw ten behoeve van een maatschappelijke functie naar wonen. Met de beoogde ontwikkeling vindt onder meer een versterking van de omgevingskwaliteit plaats omdat een passend invulling wordt gevonden voor een vrijgekomen locatie. Echter, gelet op de aard van het planvoornemen, kan niet gesteld worden dat een en ander direct bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie. Wel kan gesteld worden dat het planvoornemen indirect een bijdrage levert



aan de leefbaarheid binnen de kern Bladel. Immers, met de beoogde ontwikkeling wordt onder meer op kleinschalig niveau doorstroming binnen de lokale woningmarkt mogelijk gemaakt en wordt voorzien in de vraag naar woningen voor onder meer senioren en starters waaronder sociale koop- en betaalbare koopappartementen. Hierdoor heeft het planvoornemen indirect een positief effect op de leefbaarheid en de economische situatie binnen Bladel.

5.2.2.8 Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.3 Regio

5.3.1 Woondeal

Op 9 maart 2023 is de hernieuwde 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door alle 21 gemeenten uit de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie en de minister van BZK. In dit akkoord zijn, als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt, de ambities en uitgangspunten uit de Woondeal 2019 uitgebreid en aangescherpt. Per gemeente is een minimaal te realiseren nieuwbouwprogramma opgenomen. Voor de gemeente Bladel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 een netto toevoeging van 765 woningen omvat.

Daarnaast bevat de Woondeal 2023 ambities aangaande betaalbaarheid: minimaal 2/3 van de toe te voegen woningen dient te bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen, met een minimum van 30% sociale huur. De afspraken en ambities uit de Woondeal 2019 blijven onverkort van kracht. De Woondeal 2023 beschrijft, mede als gevolg van de grotere regio-indeling, een totale regionale woningbouwopgave van minimaal 45.000 extra woningen in de periode 2023-2030.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de komst van 25 appartementen voor onder meer starters en senioren. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de behoorlijke kwantitatieve woningbouwopgave waar de regio en de gemeente Bladel voor aan de lat staat conform de regionale woondeal. Verder worden met het planvoornemen de ambities aangaande betaalbaarheid conform de regionale woondeal in acht genomen. Immers, 5 appartementen worden uitgevoerd als sociale koop-, 11 appartementen als betaalbare koopappartementen en de overige 9 appartementen worden gerealiseerd als appartementen in de vrije sector. Gelet hierop wordt circa 2/3 van de appartementen uitgevoerd als betaalbaar.

5.3.2 Regionale Energie- en Strategie

In Nederland is er een klimaatakkoord. Daarin staan meer dan 600 afspraken om minder broeikasgassen uit te stoten. Dat is nodig om de opwarming van de aarde tegen te gaan. 30 energieregio's maken plannen om aan die afspraken te voldoen. Zo'n plan heet Regionale Energiestrategie: RES. In deze plannen staat hoe de regio's meer duurzame energie en minder aardgas gaan gebruiken. Dat is de energietransitie.

De RES MRE 1.0 is eind 2021 vastgesteld door alle gemeenteraden van de MRE, de algemene besturen de twee waterschappen en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Klimaatneutraal in 2050: daar gaat de MRE voor! Alle energie die de MRE dan gebruikt, willen ze duurzaam opwekken. In 2030 wil de MRE al een heel eind op weg zijn. Dan willen ze 49% minder CO₂ uitstoten dan in 1990.

De belangrijkste punten uit het RES MRE 1.0 zijn terug te vinden in de volgende 9 thema's:

1. Stap voor stap naar duurzame energie:



De aarde warmt op, veel planten en diersoorten verdwijnen, de zeespiegel stijgt. Dat gaan we tegen met de maatregelen in het Klimaatakkoord. Eén van die maatregelen is dat we meer duurzame energie opwekken. Tot 2030 kan dat met zon- en windenergie op land. Dat gebeurt in 30 energieregio's in Nederland. De Metropoolregio Eindhoven is er één van. Wij dragen in 2030 2 terawattuur (TWh) aan duurzame energie bij aan het Klimaatakkoord. Met zonnedaken, -velden en windturbines. 1,15 TWh daarvan hebben we al gerealiseerd of bereiden we nu voor.

2. Besparen, besparen en besparen:

We gaan inzetten op energiebesparing. Waarom? Alles wat we niet nodig hebben, hoeven we ook niet op te wekken. Door ons verbruik te verminderen, besparen we CO₂ en verlagen we onze energierekening. Het is onze ambitie om mensen in onze regio in beweging te krijgen zodat er zoveel mogelijk energie wordt bespaard. Niet alleen in het gebruik van energie, ook bij de aanschaf van apparaten en bij aanpassingen van huizen en gebouwen, zoals isoleren en renoveren.

3. Zoveel mogelijk zon op dak:

We zetten ons maximaal in voor het zoveel mogelijk benutten van bijvoorbeeld grootschalige daken voor opwek van zonne-energie. Daarom plaatsen we zonnepanelen op alle geschikte daken en op ongebruikte terreinen. En op restgronden zoals stortplaatsen en in bermen van spoor- en autowegen. Woningcorporaties, lokale energiecoöperaties en bedrijven doen ook mee. Hiervoor werken we samen met alle relevante partners zoals het Rijk, provincie, bedrijven en eigenaren

4. Zon en wind op land:

Met alleen zon op dak redden we het niet. Daarom plaatsen we ook zonnevelden en windturbines. Waar precies, stemmen we nauw af met inwoners en belanghebbenden. We koppelen dit aan andere opgaven en houden rekening met de milieueffecten en lokale belangen. In deze zogenaamde zoekgebieden wekken we 0,57 TWh op.

5. Duurzame warmte:

Veel woningen en gebouwen verwarmen we nu nog met aardgas. Stap voor stap schakelen we over op duurzame warmtebronnen, bijvoorbeeld warmte uit bodem of oppervlaktewater, restwarmte van industrie, maar ook zonthermie of hybride warmtepompen. Maar: gemeente-overstijgende bronnen zijn schaars in onze regio. Daarom werken we samen om die zo goed mogelijk te gebruiken. We onderzoeken meer mogelijkheden en nieuwe technieken die warmte kunnen leveren. Elke gemeente stelt uiterlijk in december 2021 een Transitievisie Warmte vast, waarin staat in welke wijken voor 2030 wordt begonnen en welke duurzame warmtebron daarvoor in aanmerking komt.

6. Het elektriciteitsnetwerk uitbreiden:

Als we veel meer duurzame energie opwekken, heeft dat ook gevolgen voor het elektriciteitsnet. Het net moet worden uitgebreid maar dat kost veel tijd. We verdelen de beschikbare capaciteit dus slim. De netbeheerder en lokale en regionale overheden hebben daar doorlopend contact over. Ook werken ze aan vernieuwende oplossingen om meer duurzame energie mogelijk te maken.

7. Mede-eigenaar worden:

Zon- en windparken leveren geld op. Wij willen dat iedereen in de directe omgeving daar maximaal van profiteert. Dit zorgt voor betrokken inwoners en geld voor de regio. Dat geld kunnen we bijvoorbeeld gebruiken voor nieuwe energieprojecten. Het lokale eigendom organiseren we in nauw overleg met lokale energiecoöperaties.

8. Het toekomstige energiesysteem:

Het aanbod van fossiele energie is min of meer constant. Dat geldt niet voor zon- en windenergie. We moeten duurzaam opgewekte energie dus in kunnen zetten als dat nodig is. Hier zijn nog veel technologische ontwikkelingen voor nodig. Het toekomstige energiesysteem zal drastisch verschillen van het huidige energiesysteem. Daarbij benutten we vernieuwingen, onder andere uit onze regio.

9. Samen de energieambitie realiseren:

Ons landschap en onze omgeving veranderen in de komende jaren. Zonnevelden en windturbines maken de duurzame energievoorziening steeds zichtbaarder. We kunnen daarbij niet zonder draagvlak en acceptatie van inwoners en bedrijven. Ook de stem van onze toekomst, de jongeren van nu, is daarin onmisbaar. In samenwerking met bedrijven en inwoners zijn gemeenten al volop bezig met projecten. Om tot goede keuzes te komen en



de energietransitie voor iedereen betaalbaar te houden, blijven we in gesprek met inwoners, ondernemers, wetenschappers, volksvertegenwoordigers en direct betrokkenen. Want alleen samen kunnen we de energie-ambitie realiseren. Doet u ook mee?

Beoordeling

Ten aanzien van RES worden voor de beoogde woningen de volgende maatregelen toegepast:

- Aansluiten bij EPC ontwerpuitgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid (en de strengere BENG normen);
- Geen aansluiting op gasnet;
- Realisatie van zonnepanelen;
- Toepassing van (lucht)warmtepompen.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan diverse relevante beleidsuitgangspunten uit het RES, zoals duurzame warmte, stap voor stap naar duurzame energie en besparen, besparen en besparen.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen van het regionaal beleid, zoals vastgelegd in de Regionale Energie Strategie.

5.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering

Regionaal zijn binnen de provincie werkafspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap. Hier wordt het plan aan getoetst onder het kopje 'provincie'.

5.3.4 Kempische Visie op Wonen 2024-2028

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bladel de Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Hiermee is de eerdere Kempische visie op Wonen 2019-2023 ingetrokken. De belangrijkste punten uit de Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma zijn:

- In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing (+2.000 woningen extra in de Kempen).
- Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties tot maximaal 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten. Dit werken we in de bestuursopdracht Ontwikkelstrategie De Kempen verder uit.
- We zetten sterk in op betaalbaarheid. Onze ambitie is om bij de nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% een betaalbare koop en/of midden huurwoningen te realiseren.
- Bij woningbouw sturen we op het aanbrengen van diversiteit in het woonprogramma. We werken samen met onze partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen.
- Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2024-2031 (als lokale invulling van het Kempisch woningbouwprogramma) is hiermee als volgt herzien:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen;
- Minimaal 37% betaalbare woningen;
- 33% van de woningen vrij in te vullen.

Verder wordt in de Kempische visie op wonen onder meer benoemd dat om te kunnen voorzien in de woningbouwopgave ook ingezet moet worden op nieuwe uitbreidingslocaties. Dit omdat inbreiding alleen onvoldoende mogelijkheden biedt om de benodigde woningbouwaantallen te kunnen opvangen.



Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand bedrijfsgebouw ten behoeve van een maatschappelijke functie herontwikkeld naar wonen teneinde de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 25 appartementen mogelijk te maken. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de enorme woningbouwopgave binnen De Kempen, waarbij in de woonvisie onder meer wordt aangegeven dat inbreiding een passende vorm is om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Immers, aangegeven wordt dat inbreiding mogelijk alleen onvoldoende is om te kunnen voorzien in de benodigde woningbouw aantallen, waardoor mogelijk ook gekeken moet worden naar uitbreiding. Nu met de beoogde ontwikkeling op een passende inbreidingslocatie een woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, wordt onnodig nieuw ruimtebeslag in het buitengebied voorkomen.

Daar komt bij dat het planvoornemen tevens passend is binnen de ambitie van de Kempengemeenten om in te zetten op betaalbaarheid. Het initiatief voldoet hieraan nu circa 2/3 van de woningen worden uitgevoerd als betaalbaar. Immers, er worden 5 sociale koop-, 11 betaalbare koopappartementen en 9 appartementen in de vrije sector gerealiseerd.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat met het planvoornemen niet wordt voldaan aan de verplichting dat minimaal 30% van de woningen wordt uitgevoerd als sociale huurwoningen. Dit aangezien de woningstichting in het onderhavige geval geen sociale huurappartementen in een gedeeld gebouw wenst af te nemen. Ter compensatie zal conform het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet gemeente Bladel 2025 hiertoe een bijdrage worden gestort in het vereveningsfonds sociale woningbouw. Op deze wijze kan de gemeente ervoor zorg dragen dat er een balans komt in een voorraad sociale huur- en koopwoningen en kan de gemeente elders voorzien in sociale huurwoningen.

Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma.

5.4 Gemeente

5.4.1 Omgevingsvisie 2040

Op 25 september 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bladel de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Deze visie legt de lange termijn ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving vast en vormt de basis voor het Omgevingsplan. De visie beschrijft de belangrijkste ambities en keuzes die de fysieke leefomgeving aangaan en heeft als doel richting te geven aan het te voeren beleid. Daarnaast draagt de visie bij aan het ontwikkelen en beoordelen van plannen.

De omgevingsvisie bevat onder meer een opsomming van opgaven en ambities binnen diverse thema's. In het onderstaande worden de belangrijkste opgaven en ambities opgesomd gelet op de aard van het planvoornemen:

Leefomgeving

- Het behouden en verbeteren van de kwaliteit van leven binnen de gemeente Bladel en het vitaal houden van onze dorpen;
- De openbare ruimte en voorzieningen zijn toegankelijk en goed bereikbaar voor alle inwoners.

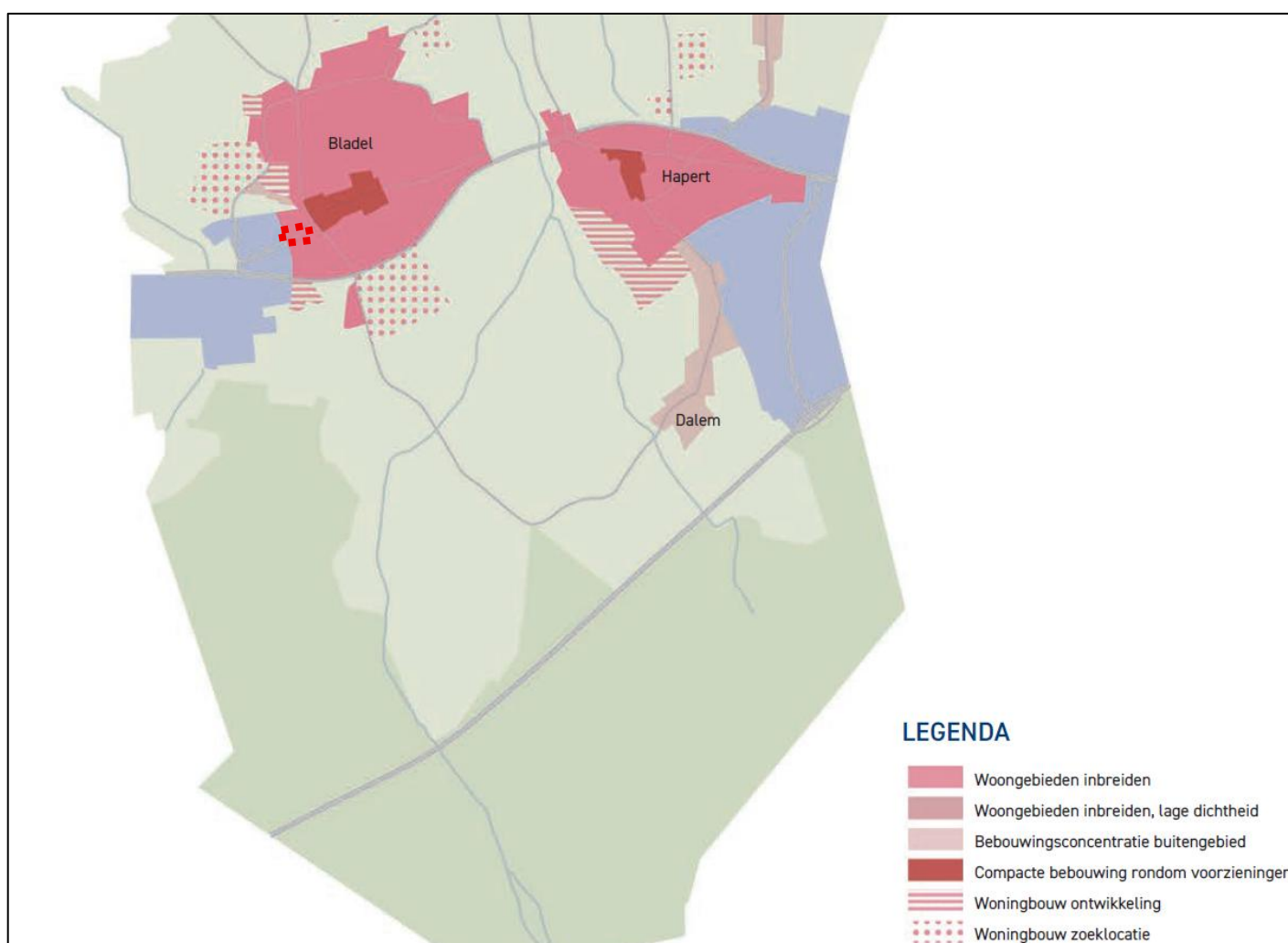
Wonen

- Het realiseren van voldoende woningen met ruimte voor instroom van buitenaf en het beter aan laten sluiten van onze woningvoorraad bij de behoeften;



- We zien in de gemeente Bladel voldoende ruimte voor groei met instroom van buitenaf. Het richtgetal is om 2.900 woningen toe te voegen ten opzichte van de huidige woningvoorraad (circa 9.000 woningen, peildatum 01-01- 2023);
- We laten de lokale behoefte per kern en concrete plannen bepalend zijn voor de verdeling van het aantal te bouwen woningen;
- We stimuleren de realisatie van meer woningen aansluitend bij de behoefte, via nieuwbouw en transformatie;
- In Bladel en Hapert zetten we in op een divers woningaanbod, met bebouwing die zoveel mogelijk compact en geconcentreerd is rond voorzieningen.

Ten aanzien van het thema wonen is tevens een ambitiekaart opgenomen. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen. Een en ander laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen de structuur 'Woongebieden inbreiden', waardoor ter plaatse van het plangebied onder meer de ambitie inbreiden van toepassing is. Verder is tevens de ambitie opgenomen om de woningbouwproductie te versnellen en om betaalbare woningen te realiseren.



Figuur 15: Uitsnede ambitiekaart wonen (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke ambities omtrent wonen. Immers, met de beoogde komst van een appartementencomplex bestaande uit 25 wooneenheden wordt een bijdrage geleverd aan de enorme



woningbouwopgave en de ambitie van de gemeente om voldoende woningen te realiseren. Ook kan de beoogde herontwikkeling naar wonen als passend worden gezien nu het plangebied reeds is aangeduid als woongebied. Binnen dit woongebied geldt onder meer als ambitie om in te breiden. Hier wordt met de beoogde ontwikkeling invulling aan gegeven door op leegstaand bedrijfsgebouw ten behoeve van een maatschappelijke functie op een inbreidingslocatie te herontwikkelen naar wonen. Verder zijn de beoogde appartementen tevens passend binnen de gemeentelijke ambities omtrent betaalbaarheid aangezien tevens sociale huurwoningen en betaalbare appartementen worden gerealiseerd. Dit is tevens passend binnen de gemeentelijke ambitie om betaalbare woningen te realiseren. Daarnaast is het planvoornemen eveneens passend binnen de gemeentelijke doelstellingen binnen het thema leefomgeving. Immers, met de beoogde ontwikkeling vindt een verbetering van de kwaliteit van leven plaats. Dit omdat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een versterking van de omgevingskwaliteit door de beëindiging van leegstand, verpaupering en verrommeling en de mogelijkheid vervalt om nabij diverse woonfuncties een intensieve maatschappelijke functie te exploiteren. Tot slot wordt binnen het plangebied tevens een wandelpad gerealiseerd aan de hand waarvan een verbinding wordt gelegd tussen de Leemskuilen en het oostelijk gelegen zorgcomplex. Dit is tevens passend binnen de gemeentelijke ambitie dat openbare ruimte toegankelijk en goed bereikbaar is.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie 2040.



6. BEOORDELINGSREGELS WAARONDER INSTRUCTIEREGELS

6.1 Inleiding

Aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving worden steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden beoordeeld.

6.2 Bodemkwaliteit

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Beoordeling

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5725 en NEN 5740 dient in beginsel te worden uitgevoerd wanneer de functie en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen structureel 2 uur of langer gaan verblijven. Het gaat hierbij om zogenaamde bodemgevoelige functies en/of gebouwen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand pand ten behoeve van een maatschappelijke functie herontwikkeld naar wonen teneinde de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 25 appartementen mogelijk te maken. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van diverse bodemgevoelige functies en/of gebouwen. Bovendien vinden met de beoogde ontwikkeling bodemingrepen plaats. Derhalve is een verkennend bodem- en asbestonderzoek vereist aan de hand waarvan inzichtelijk wordt gemaakt of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het complete verkennend bodem- en asbestonderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De conclusies worden in het onderstaande (*in cursief*) weergegeven.



Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.3 Beschermen van de waterbelangen

6.3.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bopa dienen de waterbelangen te worden geborgd.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen.

Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

6.3.2 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevingsvergunningaanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m².

Beoordeling

Nu de beoogde ontwikkeling geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft, geldt op grond van de waterschapsverordening geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening. Voor een nadere motivatie zie de toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid.

6.3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is vervat in het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025'. Het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025' is op 17 december 2020 vastgesteld. In dit beleidsstuk is het gemeentelijke riool en waterbeleid vast-



gelegd en vormgegeven door middel van ambities, strategieën en geplande activiteiten. Ten aanzien van hemelwaterberging wordt onder meer aangegeven dat het gemeentelijk beleid het beleid van het waterschap aanvult. Het gaat daarbij om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak toeneemt of opnieuw wordt aangelegd. Hierbij wordt onder meer aangegeven dat in het geval van nieuwbouw ernaar wordt gestreefd om een hemelwaterbergende voorziening van 60 mm te realiseren op eigen terrein.

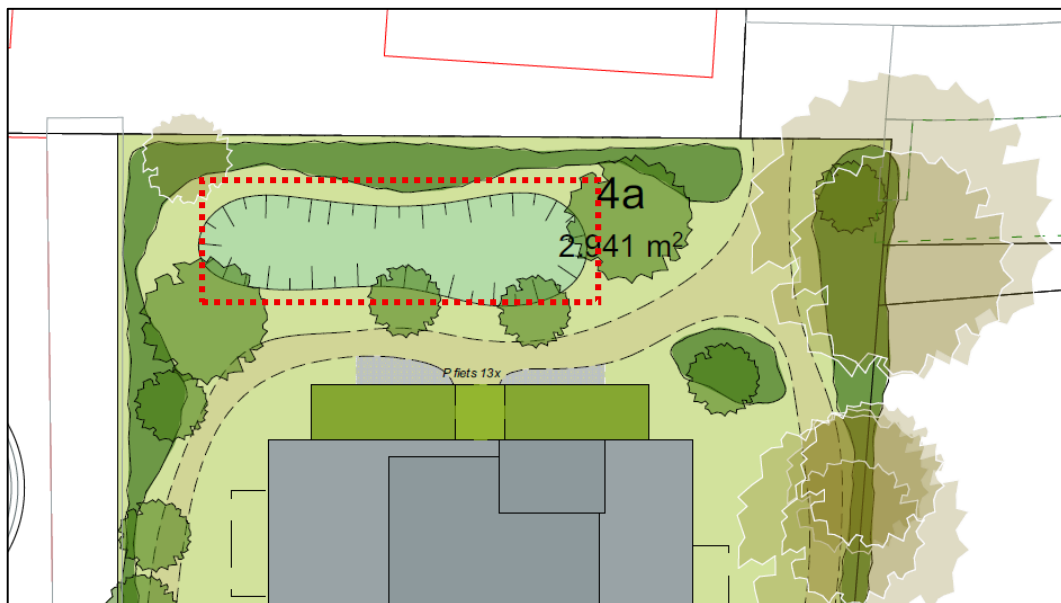
Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand perceel met een maatschappelijke functie herontwikkeld naar wonen. Een bestaand leegstaand bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 1.300 m² wordt gesloopt. Ook wordt overtollige erfverharding met een oppervlakte van circa 1.345 m² verwijderd. Gelet hierop wordt in de huidige situatie tot een verhard oppervlak van circa 2.645 m² gekomen. In de beoogde situatie zal binnen het plangebied een appartementencomplex met een oppervlakte van circa 852 m² worden gerealiseerd, alsook enkele bergingen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 44 m². Verder wordt aan de voorzijde voorzien in de komst van parkeerplaatsen en erfverharding en wordt bij de appartementen op de begane grond in totaal 150 m² aan erfverharding ten behoeve van de buitenruimte gerealiseerd. In de beoogde situatie wordt tot een totaal verhard oppervlak van circa 1.434 m² gekomen. Wanneer de huidige en de beoogde situatie tegen elkaar worden afgezet, wordt tot de conclusie gekomen dat de beoogde ontwikkeling geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft, maar een forse afname van het verhard oppervlak. Ter illustratie zie de tabel in deze paragraaf. Gelet hierop geldt op grond van het beleid van het waterschap, alsook op grond van het waterbeleid van de gemeente Bladel, geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening.

Bestaande situatie		Beoogde situatie	
Bebouwing/verharding	Oppervlakte	Bebouwing	Oppervlakte
Bedrijfsgebouw	1.300 m ²	Appartementencomplex	852 m ²
Erfverharding	1.345 m ²	Bergingen	44 m ²
		Erfverharding ¹	521 m ²
Totaal	2.645 m ²	Totaal	1.417 m ²

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat vanwege de forse afname van het verhard oppervlak sprake is van aanmerkelijke toename van de omvang aan onbebouwde gronden. Hierdoor kan water als gevolg van het planvoornemen in sterkere mate oppervlakkig infiltreren binnen het plangebied. Daar komt bij dat aan de overwegend oostelijke/noordoostelijke zijde van het plangebied voorzien zal worden in een waterpartij/poel. Deze waterpartij/poel draagt zowel bij aan de totstandkoming van een aantrekkelijke en groene buitenruimte als aan waterberging en klimaatadaptatie. Dit maakt dat het planvoornemen een aanmerkelijke verbetering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg heeft. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding waarop de waterpartij/poel is weergegeven.

¹ Wandelpad wordt voorzien van halfverharding



Figuur 16: Uitsnede situatieschets met duiding waterpartij/poel (waterpartij/poel is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Waterkwantiteit

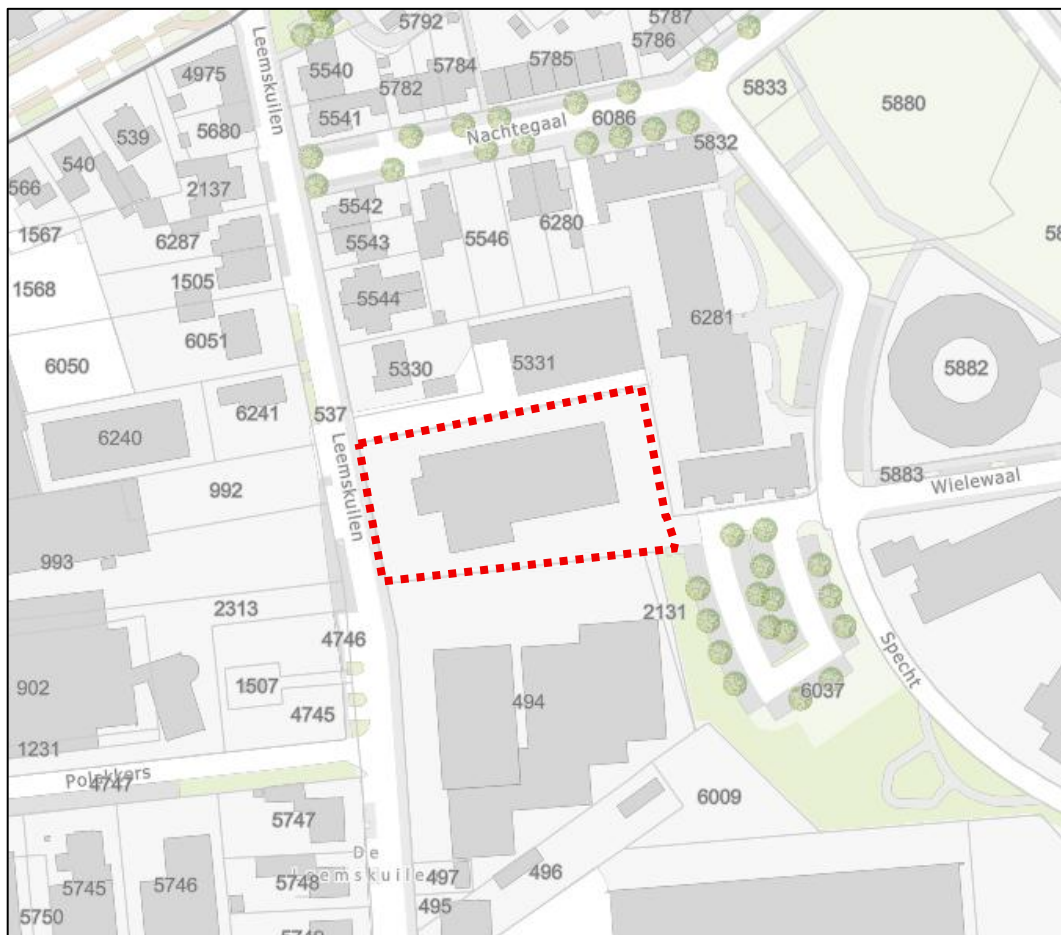
Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de Waterschapsverordening van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van leemskuilen 4de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen A-waterlopen met bijbehorende beschermingszone gelegen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Hierdoor is er geen sprake van een beschermingszone die over het plangebied reikt.

Verder zijn binnen de planlocatie en in de directe omgeving tevens geen B-watergangen gelegen. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie.



Figuur 17: Uitsnede kaart Legger Waterschap De Dommel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

Afvalwaterketen en stelseltypen riolering

Ter plaatse van de ontwikkeling is in de huidige situatie een gemengd rioolsysteem aanwezig waarop kan worden aangesloten. Verder zal ter plaatse een gescheiden schoonwater en vuilwatersysteem worden aangelegd. Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. In casu wordt met het beoogde bouwplan rekening gehouden met het vorenstaande.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader



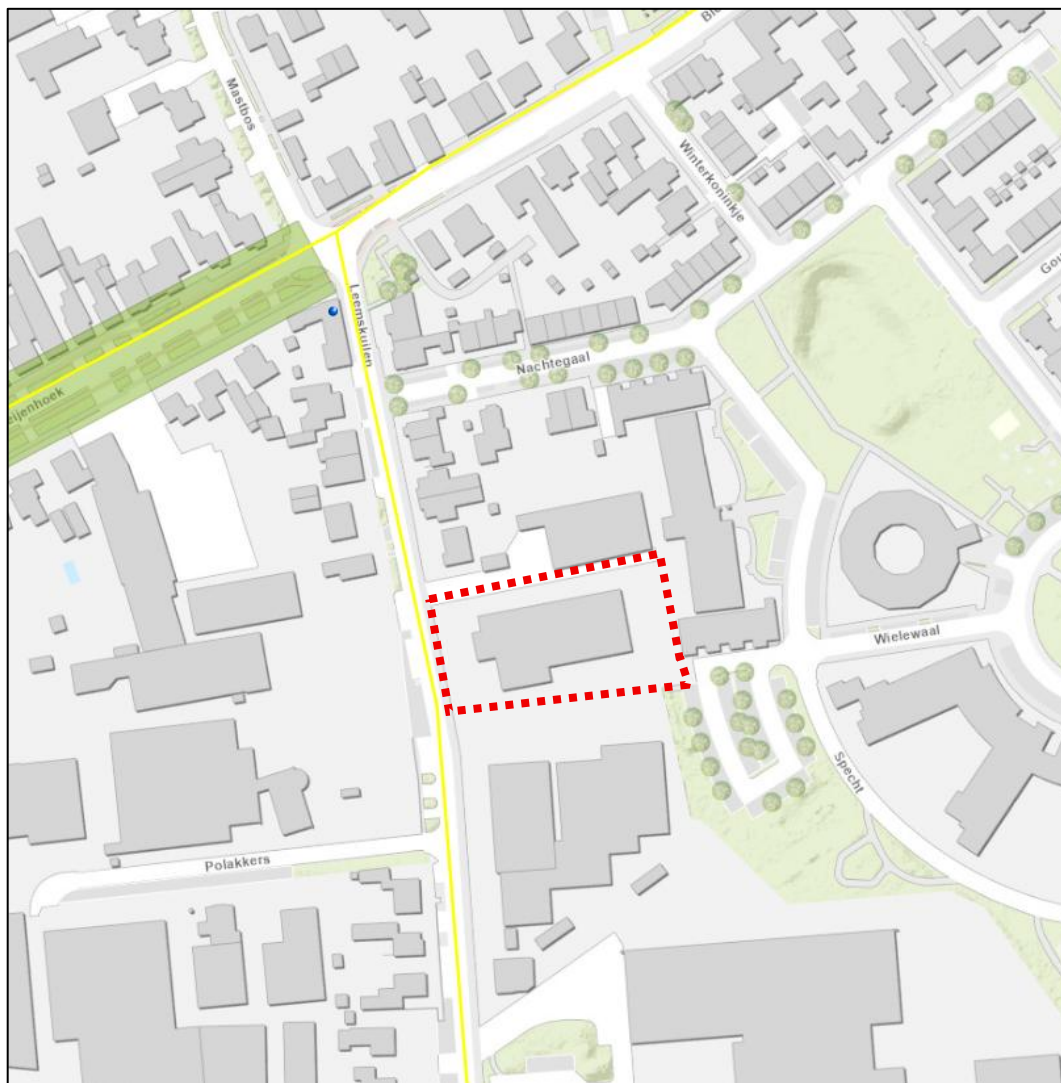
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, alsook een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart Bladel).



Figuur 18 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2024 (CHW). (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 19: Uitsnede Interactieve erfgoedkaart van diverse gemeenten in Zuidoost-Brabant (planlocatie is indicatief voorzien van rode omlijning)

Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

De planlocatie is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak of element. Wel bevindt de planlocatie zich binnen een regio van cultuurhistorisch belang, te weten De Kempen. De cultuurhistorische waarde ten aanzien van deze regio wordt als volgt omschreven:

‘De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland’.

Verder is de Leemskulpen op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als een ‘lijn van redelijk hoge waarde (historische geografie)’.

Cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart Eersel)

Op grond van de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart 2021 zijn binnen en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

De beoogde ontwikkeling doet, gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van De Kempen als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Immers, de beoogde ontwikkeling is aan de orde ter



plaats van bestaand ruimtebeslag. Vanwege de beperkte schaal en de ligging van het planvoornemen binnen bestaand stedelijk gebied, kan geconcludeerd worden dat cultuurhistorische waarden van De Kempen als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang hierdoor niet in het geding komen.

Verder doet de beoogde ontwikkeling eveneens geen afbreuk aan de Leemskuilen als zijnde een 'lijn van redelijk hoge waarde (historische geografie)'. Immers, met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand bedrijfsgebouw die deels afwijkend en bepalend is voor het heersende straatbeeld gesloopt. Met het planvoornemen wordt een appartementencomplex gerealiseerd die naar aard en omvang aansluit op omliggende bebouwing en passend is binnen het heersende straatbeeld waar bedrijfs- en woonfuncties elkaar afwisselen. Bovendien wordt het appartementencomplex op aanmerkelijk ruimere afstand van de Leemskuilen gesitueerd, waardoor deze minder bepalend is voor het heersende straatbeeld. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve impact op de ruimtelijke opbouw, het straatbeeld en de cultuurhistorische karakteristieken van de Leemskuilen als een lijn van redelijk hoge waarde.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat het planvoornemen niet in de weg.

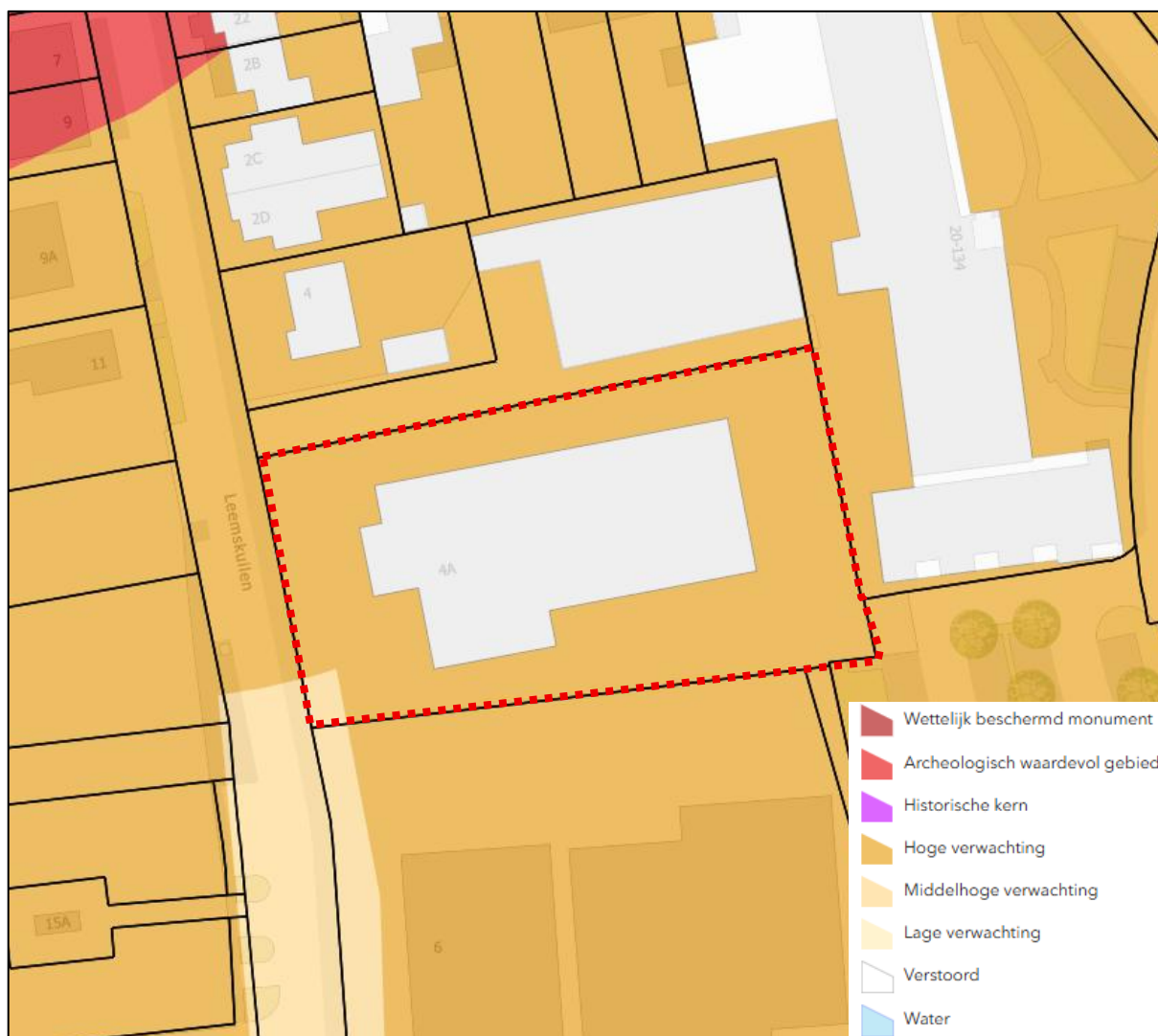
6.5 Archeologie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

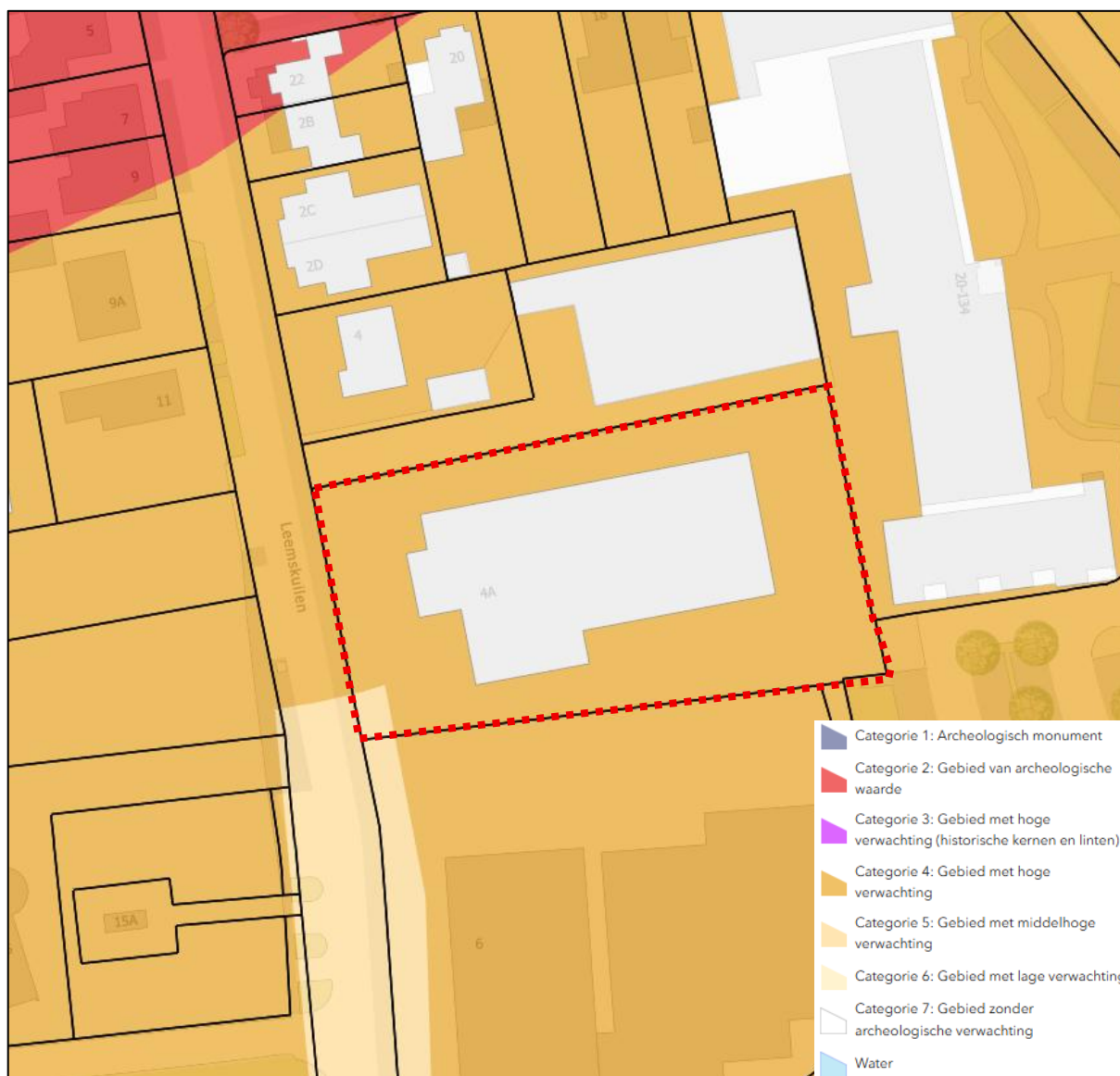
6.5.1 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingen- en waardenkaart en een archeologische beleidskaart. De planlocatie is op grond van de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart hoofdzakelijk gelegen binnen 'hoge verwachting'. De uiterst zuidwestelijke zijde is aangeduid als 'Middelhoge verwachting'. Verder zijn de gronden waar in de huidige situatie bebouwing aanwezig is, aangemerkt als verstoord. In deze paragraaf is een uitsnede opgenomen van de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Interactieve erfgoedkaart).



Figuur 20: Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Interactieve erfgoedkaart) (de gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)

De Archeologische verwachtingen- en waardenkaart is vervolgens vertaald in een Archeologische beleidskaart (Interactieve erfgoedkaart). Het plangebied is op grond van de archeologische beleidskaart in hoofdzaak aangewezen als 'Categorie 4: gebied met hoge verwachting'. De uiterst zuidwestelijke zijde is aangeduid als 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting'. Verder zijn de gronden behorende tot het plangebied waar het bedrijfsgebouw aanwezig is, aangemerkt als 'Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting'. In deze paragraaf is een uitsnede opgenomen van de Archeologische beleidskaart (Interactieve erfgoedkaart).



Figuur 21: Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Interactieve erfgoedkaart) (de gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)

Binnen de gronden aangewezen als 'Categorie 4: gebied met hoge verwachting' zijn de navolgende voorschriften opgenomen (*in cursief*):

Vanwege de hoge archeologische verwachting is hier bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden, die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden, een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Binnen de gronden aangewezen als 'Categorie 5: gebied met middelhoge verwachting' zijn de navolgende voorschriften opgenomen (*in cursief*):

Vanwege de middelhoge archeologische verwachting is hier bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden, die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek



en agrarisch bestemde gronden, een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Binnen de gronden aangewezen als 'Categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting' zijn de navolgende voorschriften opgenomen (*in cursief*):

Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand bedrijfsgebouw ten behoeve van een maatschappelijke functie gesloopt, waarbij de planlocatie wordt herontwikkeld naar wonen. In de beoogde situatie zal binnen het plangebied een appartementencomplex met een oppervlakte van circa 800 m² worden gerealiseerd. Dit appartementencomplex wordt nagenoeg volledig gerealiseerd ter plaatse van gronden die zijn aangeduid als zonder archeologische verwachting. Hierdoor wordt met de beoogde ontwikkeling de ondergrens van bodemingrepen van 500 m² die van toepassing is binnen 'Categorie 4: gebied met hoge verwachting' in beginsel niet overschreden als gevolg van bouwwerkzaamheden van het appartementencomplex. Echter, nu tevens bodemingrepen zijn beoogd als gevolg van onder meer de realisatie van bergingen en een verdiepte toegangsweg richting een ondergrondse parkeervoorziening binnen andere archeologische categorieën, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het complete archeologisch bureauonderzoek is als bijlage aan deze onderbouwing opgenomen. De conclusies worden in het onderstaande (*in cursief*) weergegeven.

Geadviseerd wordt om middels een verkennend booronderzoek vast te stellen of de bodemopbouw in het plandeel buiten het bestaande bedrijfsgebouw nog zodanig intact is, dat de verwachte archeologische resten inderdaad aanwezig kunnen zijn. Indien de bodem nog onvoldoende gaaf is, dienen eventuele resten opgespoord te worden (kartering). Gezien de aard van de verwachte resten, is karterend booronderzoek hiervoor minder geschikt en dienen proefsleuven aangelegd te worden.

Gelet hierop laat het archeologisch bureauonderzoek zien dat een verkennend booronderzoek noodzakelijk is. Derhalve is een plan van aanpak voor een verkennend archeologisch booronderzoek opgesteld. Het complete plan van aanpak (PVA) booronderzoek is als bijlage aan deze onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het plan.

6.6 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige gebouwen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

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



6.6.1 Beoordeling omgevingstype

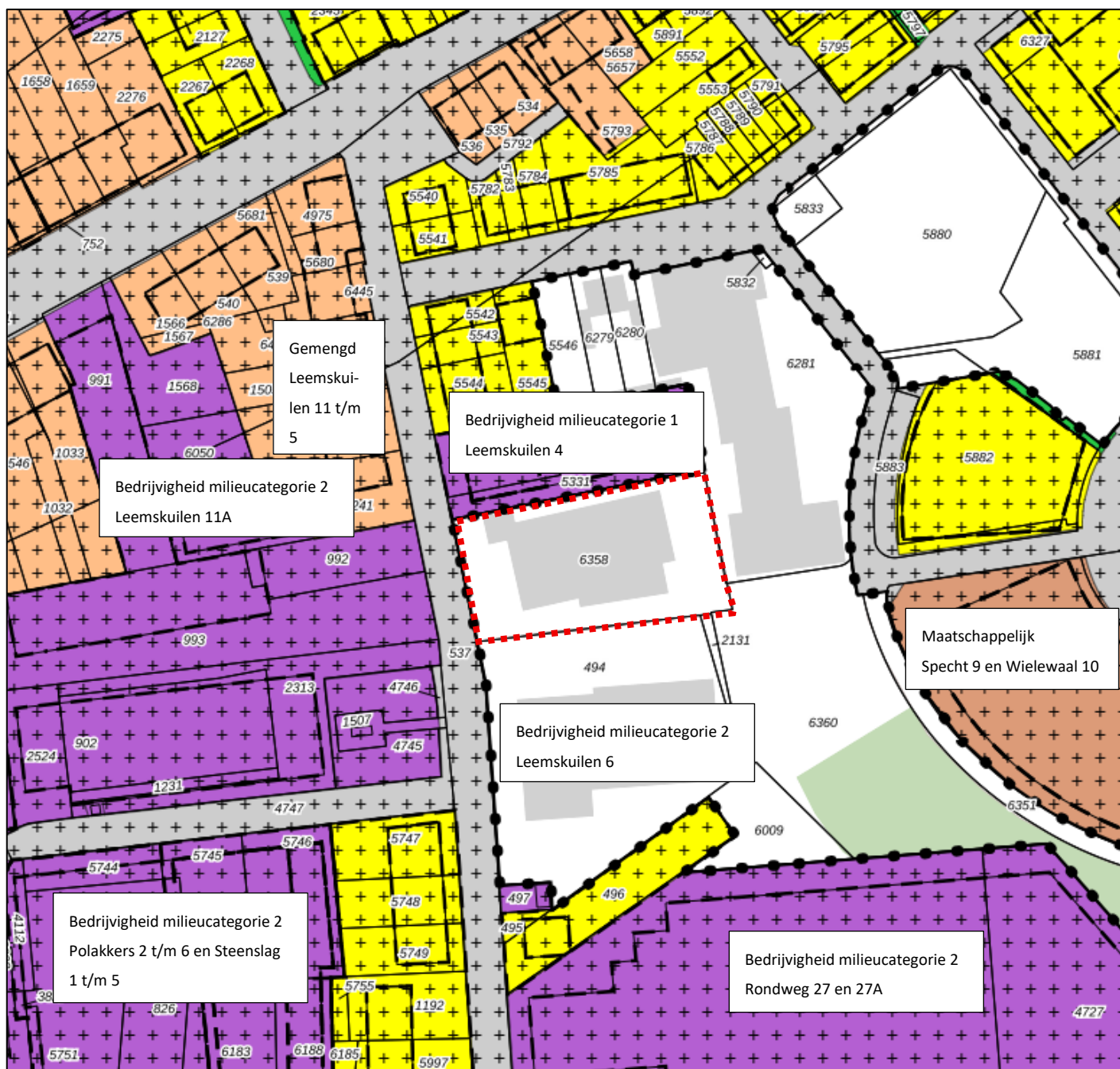
De omgeving van de planlocatie laat zich omschrijven als een gemengde omgeving. De planlocatie bevindt zich namelijk binnen het bedrijventerrein De Beemd en Leemskuilen. Het bedrijventerrein Leemskuilen betreft een relatief kleinschalig en gemengd bedrijventerrein. Aan de Leemskuilen is ter hoogte van het plangebied namelijk sprake van een afwisselend straatbeeld waar de functies 'wonen' en bedrijvigheid' elkaar afwisselen. Daarnaast wordt de planlocatie aan de overwegend oostelijke zijde omgeven door een zorgcomplex met aanhorigheden. Tot slot bevindt zich op enige afstand ten noordwesten van de planlocatie de Bleijenhoek waaraan in hoofdzaak gronden met een gemengde bestemming en diverse woningen zijn gesitueerd. Vanwege de diverse uiteenlopende functies nabij de planlocatie laat de omgeving zich bestempelen als een gemengd gebied. Verder bevindt het plangebied zich nabij meerdere drukke ontsluitingswegen, waaronder de N284. Dit maakt dat de ligging van het plangebied zich laat typeren als gemengd gebied, waardoor de richtafstanden uit de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering met één afstandsmaat verlaagd mogen worden.

6.6.2 Gevoelig gebouw

Met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand bedrijfspand ten behoeve van een maatschappelijke functie herontwikkeld naar wonen teneinde de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 25 appartementen mogelijk te maken. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van 25 gevoelige functies/gebouwen. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid.

6.6.3 Omliggende bedrijvigheid

Op onderstaande figuur zijn de omliggende bedrijven weergegeven en aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kom Bladel 2019" (nu Omgevingsplan gemeente Bladel) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnijng)

Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:



Adres	Type bedrijvigheid	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Leemskuilen 11A	Bedrijvigheid max. milieucategorie 2	2	10 meter	43 meter
Leemskuilen 11	Maatschappelijk en culturele voorzieningen en dienstverlening	2	10 meter	22 meter
Leemskuilen 9A	Maatschappelijk en culturele voorzieningen en dienstverlening	2	10 meter	26 meter
Leemskuilen 7	Maatschappelijk en culturele voorzieningen en dienstverlening	2	10 meter	43 meter
Leemskuilen 5	Maatschappelijk en culturele voorzieningen en dienstverlening	2	10 meter	55 meter
Leemskuilen 4	Bedrijven max. milieucategorie 1	1	0 meter	0 meter
Specht 9 en Wielewaal 10	Maatschappelijk en culturele voorzieningen, (para)medische – en religieuze doeleinden	2	10 meter	55 meter
Rondweg 27 en 27A	Bedrijvigheid max. milieucategorie 2	2	10 meter	84 meter
Polakkers 2 t/m 6 en Steenslag 1 t/m 5	Bedrijvigheid max. milieucategorie 2	2	10 meter	76 meter
Leemskuilen 6	Bedrijvigheid max. milieucategorie 2	2	10 meter	0 meter
Leemskuilen 13 en 15	Machine- en apparatenfabriek	4.1	100 meter	57 meter

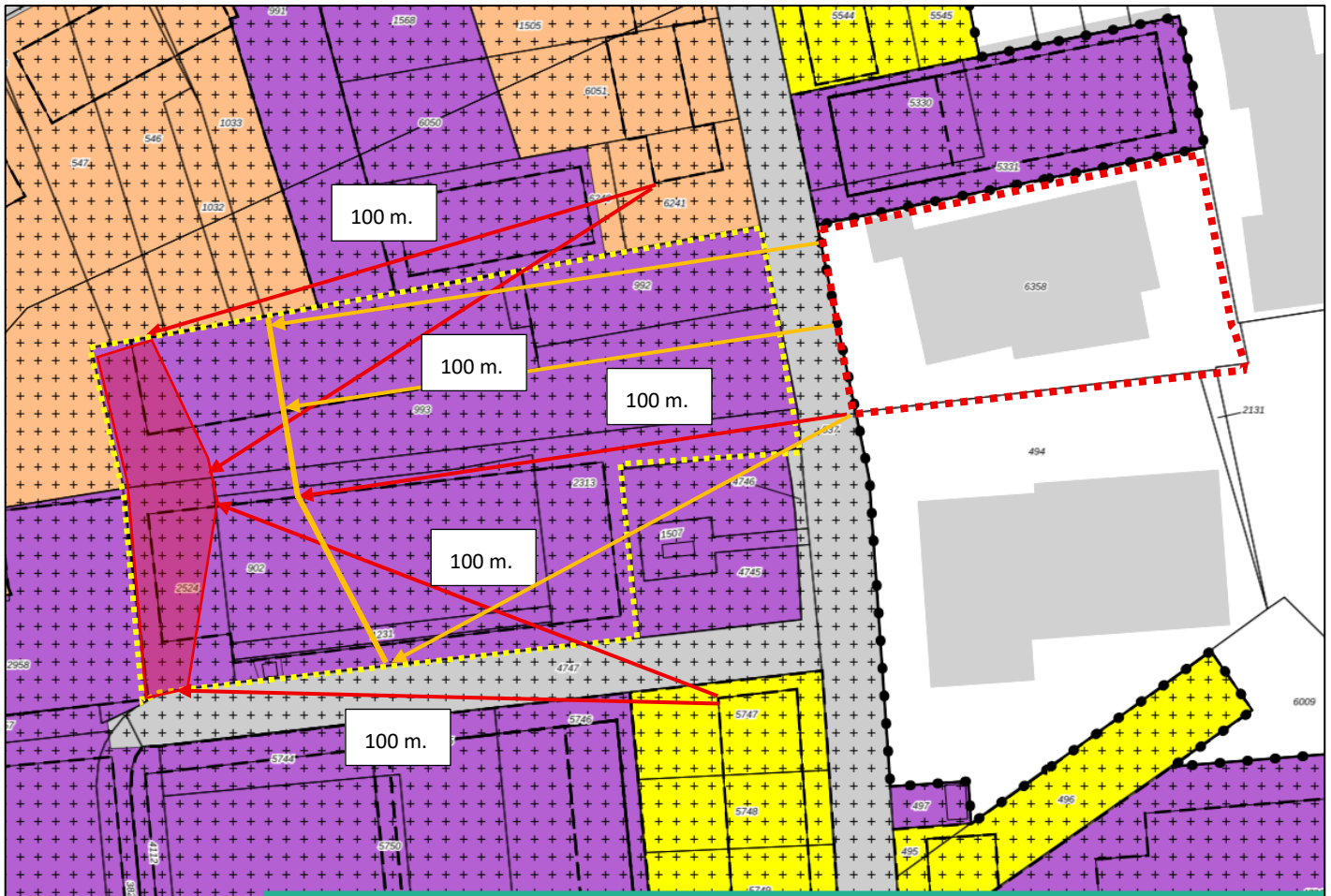
Tabel 1 Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

6.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Voorgaande paragraaf laat zien dat ten aanzien van nagenoeg alle omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Gezien het bovenstaande mag worden aangenomen dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Enkel wordt niet voldaan aan de geldende richtafstand ten aanzien van de bedrijvigheid aan de Leemskuilen 13 en 15 en de Leemskuilen 6 te Bladel. Ten aanzien van de bedrijvigheid aan de Leemskuilen 13 en 15 geldt het volgende. Waar de geldende richtafstand 100 meter bedraagt voor het hinderaspect geluid, bedraagt de afstand van het bouwvlak tot de grens van het plangebied circa 57 meter en tot het beoogde appartementencomplex circa 76 meter. Echter, ten aanzien van voornoemde bedrijvigheid aan de Leemskuilen 13 en 15 dient opgemerkt te worden dat deze reeds wordt gehinderd in diens ontwikkelingsmogelijkheden door enkele bestaande gevoelige gebouwen die reeds binnen de richtafstand van 100 meter zijn gelegen. Het gaat hierbij onder meer om de gevoelige gebouwen (woningen) aan de Leemskuilen 11 en 17 die reeds op een kortste afstand van circa 30 meter en 23 meter, van het bouwvlak aan de Leemskuilen 13 en 15 zijn gelegen. Hierdoor zijn deze gevoelige gebouwen reeds beperkend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de machine- en apparatenfabriek en heeft de komst van het appartementencomplex op een kortste afstand van circa 76 meter geen aanvullende beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid aan de Leemskuilen 13 en 15 te Bladel tot gevolg. Immers, wanneer vanuit de bestaande gevoelige gebouwen aan de Leemskuilen 11 en 17 reeds een afstandsmaat van 100 meter wordt getrokken, resteren binnen een afstand van 100 meter van de grens van het plangebied reeds geen ontwikkelingsmogelijkheden. Enkel de uiterst westelijke zijde van het bedrijfsperceel aan de Leemskuilen 13-15 is niet binnen 100 meter van bestaande gevoelige gebouwen aan de Leemskuilen 11 en 17 gelegen. Echter, de desbetreffende gronden bevinden



zich ruimschoots op grotere afstand dan 100 meter van het plangebied, waardoor van een aanvullende beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van het planvoornemen geen sprake is. Daar komt bij dat de bouwvlakken behorende bij de bedrijvigheid aan de Leemskuilen 13 en 15 in de richting van het plangebied reeds volledig zijn bebouwd. Ter illustratie zie de afbeelding in deze paragraaf waarop de afstanden zijn weergegeven.



Figuur 23: Bestaande gevoelige gebouwen ten aanzien van bedrijvigheid Leemskuilen 13-15 (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning, locatie Leemskuilen 13-15 is indicatief voorzien van een gele omlijning)

Ten aanzien van de bedrijvigheid aan de Leemskuilen 6 dient opgemerkt te worden dat de afstand van de perceelsgrenzen van de bedrijvigheid tot het plangebied circa 0 meter bedraagt waar de richtafstand 10 meter bedraagt. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat het appartementencomplex op voldoende afstand van het bouwvlak aan de Leemskuilen 6 wordt gesitueerd, te weten een afstand van circa 22 meter. Hierdoor heeft het planvoornemen geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg.

6.6.5 Woon- en leefklimaat

In overeenstemming met de conclusie in de voorgaande paragraaf wordt ten aanzien van nagenoeg alle omliggende bedrijvigheid voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Enkel wordt ten aanzien van de machine- en apparatenfabriek aan de Leemskuilen 13 en 15 te Bladel en bedrijvigheid aan de Leemskuilen 6 niet voldaan aan de geldende richtafstand. Ten aanzien van de bedrijvigheid aan de Leemskuilen 13 en 15 geldt het volgende. Waar de grootste richtafstand 100 meter bedraagt, is de afstand van het bouwvlak tot de grens van het plangebied circa 57 meter en tot het beoogde appartementencomplex circa 76 meter. Hierbij dient opgemerkt te worden dat enkel niet wordt voldaan aan de geldende richtafstand voor het hinderaspect geluid. Ten aanzien van de richtafstanden voor overige hinderfactoren, te

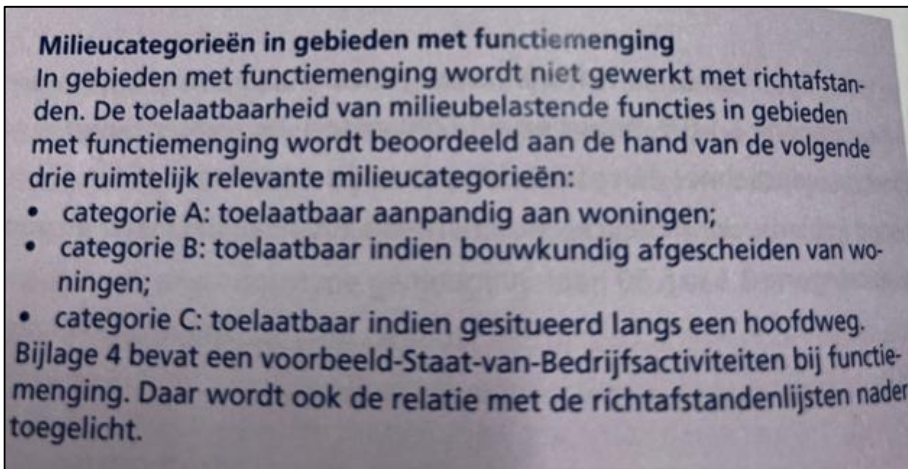


weten geur (30 meter), stof (10 meter) en gevaar (10 meter), wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan per definitie worden aangenomen dat binnen het plangebied ten aanzien van de hinderfactoren geur, stof en gevaar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het hinderaspect geluid het volgende. In overeenstemming met de conclusie ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dient opgemerkt te worden dat bestaande gevoelige gebouwen reeds op kortere afstand zijn gelegen. Het gaat hierbij onder meer om de gevoelige gebouwen (woningen) aan de Leemskuilen 11 en 17 die reeds op een kortste afstand van circa 30 meter, respectievelijk 23 meter, van het bouwvlak aan de Leemskuilen 13 en 15 zijn gelegen. De machine- en apparatenfabriek aan de Leemskuilen 13 en 15 zal reeds moeten voldaan aan de geldende geluidsnormen ten aanzien van de woningen aan de Leemskuilen 11 en 17, zoals opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Bladel. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied en ter hoogte van het beoogde appartementencomplex sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Immers, in het Omgevingsplan gemeente Bladel zijn met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder maximale waarden opgenomen. Zo geldt onder meer 55 dB(A) als maximale waarde voor geluid (langtijdsgemiddelde) op een geluidsgevoelig gebouw. De bedrijfsvoering binnen de locatie aan de Leemskuilen 13 en 15 is reeds gebonden te voldoen aan deze waarden ten aanzien van omliggende gevoelige gebouwen, waardoor aan de hand hiervan ter plaatse van het beoogde appartementencomplex een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is verzekerd.

Verder dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van de locatie aan de Leemskuilen 13 en 15 te Bladel recent een omgevingsvergunning is verleend ten behoeve van de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw. In dat kader is reeds een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit uitgevoerde akoestische onderzoek laat zien dat ten aanzien van omliggende gevoelige gebouwen voldaan wordt aan de maximale waarde uit het geldende Omgevingsplan. Immers, op grond van het akoestische onderzoek kwam naar voren dat de geluidimmissie op de omliggende ontvangpunten in de dagperiode maximaal 47 dB(A) bedraagt. In de avond- en nachtperiode is het maximale geluidimmissie 25 dB(A). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal toegestane waarde uit het Omgevingsplan. Nu bestaande gevoelige gebouwen reeds op kortere afstand zijn gelegen van de bedrijvigheid aan de Leemskuilen 13 en 15 te Bladel dan het plangebied kan worden aangenomen dat binnen het plangebied de maximale waardes uit het Omgevingsplan niet worden overschreden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de bedrijvigheid aan de Leemskuilen 6 dient opgemerkt te worden dat de afstand van de perceelsgrenzen van de bedrijvigheid tot het plangebied circa 0 meter bedraagt waar de richtafstand 10 meter bedraagt. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat het appartementencomplex op voldoende afstand van het bouwvlak aan de Leemskuilen 6 wordt gesitueerd, te weten een afstand van circa 22 meter. Hierdoor kan worden aangenomen dat ter plaatse van het beoogde appartementencomplex sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Te meer nu binnen de locatie aan de Leemskuilen 6 enkel bedrijvigheid in ten hoogste milieucategorie 2 is toegestaan. In beginsel worden activiteiten vallende onder milieucategorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar geacht nabij gevoelige functies in gebieden waar sprake is van functiemenging. Dit zijn namelijk activiteiten die in gebieden met functiemenging direct naast woningen aanwezig kunnen zijn zonder ruimtelijk relevante milieuhinder te veroorzaken. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding, hetgeen een uitsnede van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering betreft.



Figuur 24 Uitsnede VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009: milieucategorieën in gebieden met functiemenging

In gebieden waar sprake is van een functiemenging kan immers bovendien de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' worden toegepast. Aangezien in casu sprake is van een gebied met een sterke mate van functiemenging kan hiervan worden uitgegaan. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met functiemenging namelijk niet altijd worden gewerkt met de systematiek van richtafstanden en afstandstappen. Dit vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De lijst van Bedrijven 'functiemenging' hanteert daarom drie categorieën (A, B en C), zoals te zien is in de afbeelding in deze paragraaf:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De toegestane bedrijvigheid binnen de aangrenzende bedrijfsfunctie laat zich, gelet op diens aard en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging', typeren als bedrijvigheid in categorie B. Hierdoor is sprake van activiteiten die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend. Dit wanneer zij bouwkundig afscheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies. Hier is in casu sprake van, waardoor geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.6.6 Milieubelastende activiteiten

Binnen het plangebied vinden in de beoogde situatie geen milieubelastende activiteiten plaats.

6.6.7 Conclusie

Het aspect 'geur' staat het planvoornemen niet in weg.

6.7 Geur (door veehouderijen)

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;



- Rekenen;
- Afstandeisen;
- Randvoorwaarden.

6.7.1 Gemeentelijk beleid

Het geurbeleid van de gemeente Bladel is vervat in de 'Verordening Fysieke Leefomgeving Bladel 2024'. In voornoemde verordening zijn enkel afwijkende geurnormen opgenomen voor invloedsgebieden van de bebouwde kom binnen de gemeente en het buitengebied. Nu het plangebied binnen de bebouwde kom is gelegen, is een geurnorm van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ van toepassing conform het geldende Omgevingsplan.

6.7.2 Geurgevoelige gebouwen

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een leegstaand bedrijfspand ten behoeve van een maatschappelijke functie naar wonen. Dit ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 25 appartementen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van meerdere gevoelige gebouwen. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op het aspect geur en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

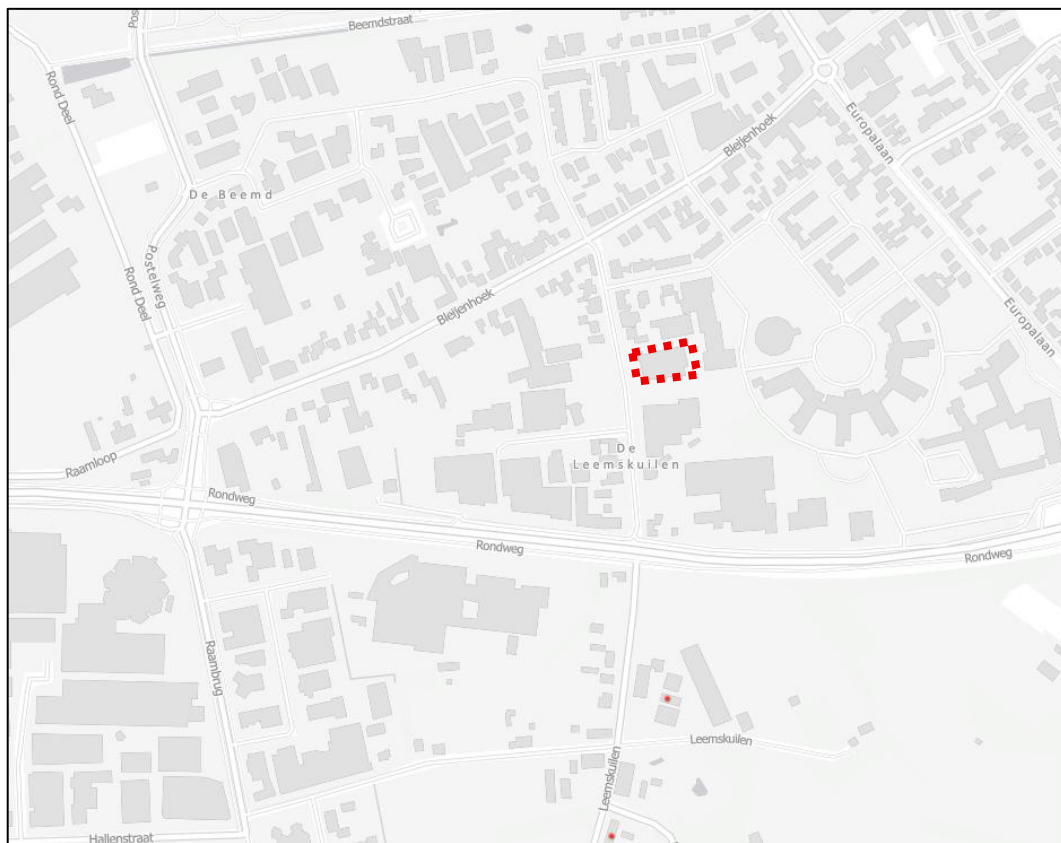
6.7.3 Bebouwde kom

Het plangebied bevindt zich binnen het bedrijventerrein de Leemskuilen en is daarmee gelegen binnen de bebouwde kom.

6.7.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Het plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Bladel binnen het bedrijventerrein de Leemskuilen. Binnen de directe omgeving van het plangebied komen dan ook geen veehouderijen voor. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling per definitie geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg. Immers, aangezien in de directe nabijheid van het plangebied geen veehouderijen voorkomen, zijn andere geurgevoelige gebouwen op kortere afstand van deze veehouderijen reeds maatgevend voor diens ontwikkelingsmogelijkheden. De meest dichtstbijzijnde veehouderij betreft een melkveehouderij aan de Rond Deel 7 te Bladel op een kortste afstand van circa 700 meter. Nu ruimschoots wordt voldaan aan de vaste afstand van 100 meter, heeft de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde veehouderij tot gevolg.

Ter illustratie zie onderstaande afbeelding. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat met een groene stip actieve veehouderijen worden weergegeven. Locaties met een rode stip betreffen voormalige veehouderijen.



Figuur 25: Veehouderijen in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

6.7.5 Woon- en leefklimaat

Context

In de Handreiking bij de voormalige Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgrondbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in onderstaande tabel.

Voorgrondbelasting (oue/m ³)	Achtergrondbelasting (oue/m ³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 2 Relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform voormalige Wgv



De omschrijving van de milieukwaliteit kan niet op zichzelf worden gezien. De beleving van deze aanduidingen sluit het beste aan bij woongebieden. Ook dan is er in de beleving van geur een hele stap tussen de twee opeenvolgende categorieën, zoals 'redelijk goed' en 'matig'. Het verschil in geur tussen twee klassen kan nabij de grens daartussen (op korte afstand) niet worden waargenomen. Het 'gat' bestaat alleen tekstueel, omdat de geurbelastingen en hinderpercentages op elkaar aansluiten.

Beoordeling

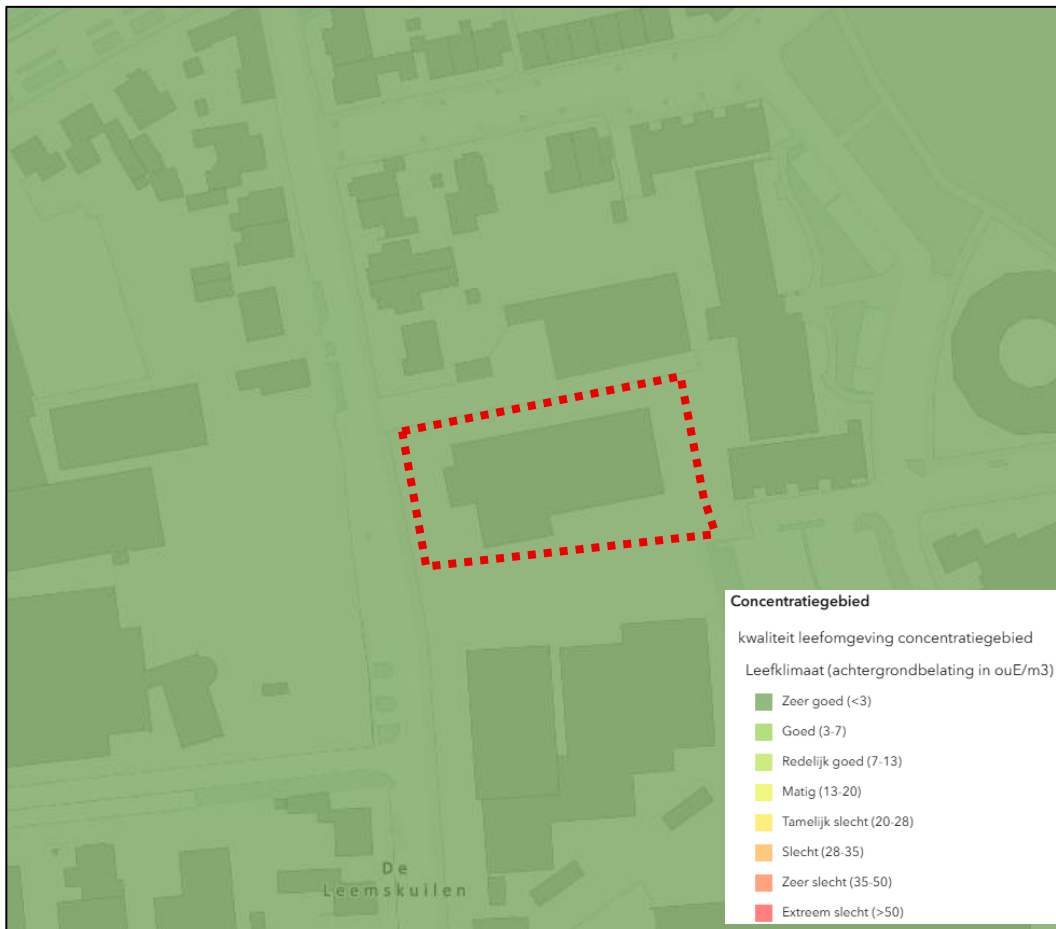
In de navolgende paragrafen wordt inzicht gegeven in de voor het woon- en leefklimaat relevante aspecten, te weten voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. Op voorhand dient opgemerkt te worden dat de kortste afstand van het plangebied tot een veehouderij circa 700 meter bedraagt. Dit betreft een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden. Nu ruimschoots wordt voldaan aan de vaste afstand van 100 meter, kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op de melkveehouderij aan de Rond Deel 7 te Bladel.

6.7.6 Voorgrondbelasting

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Hierdoor wordt niet toegekomen aan een toetsing aan de voorgrondbelasting.

6.7.7 Achtergrondbelasting

Op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB valt op te maken dat binnen de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting variërende tussen 0 -3 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Onderstaande afbeelding betreft een weergave van de actuele achtergrondbelasting binnen en rondom het plangebied.



Figuur 26: Kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

6.7.8 Conclusie

Het aspect 'geur' staat het planvoornemen niet in weg.

6.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een omgevingsvergunning voor een bopa kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Dit vereist een brede belangenafweging waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering wordt afgewogen. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

6.8.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het



Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Beoordeling

Binnen een afstand van 650 meter van de planlocatie bevindt zich geen pluimveehouderij. Ook is binnen een afstand van 200 meter van het plangebied geen varkenshouderij gelegen. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft endotoxine.

6.8.2 Geitenhouderijen

Het VGO-III onderzoek heeft geen direct causaal verband aangetoond tussen de afstand tot geitenhouderijen en gezondheidsklachten zoals longontsteking. Hoewel er statistisch een verhoogd risico op longontsteking is vastgesteld bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij, is de exacte oorzaak hiervan nog niet volledig verklaard.

Er zijn verschillende mogelijke verklaringen voor deze bevinding, waaronder blootstelling aan micro-organismen in de stallucht of indirecte factoren zoals het woongedrag en de algemene gezondheidstoestand van bewoners in agrarische gebieden. Het onderzoek toont dus wel een verband (correlatie), maar kan niet met zekerheid stellen dat de nabijheid van een geitenhouderij de directe oorzaak is van de verhoogde kans op longontsteking.

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Beoordeling

Binnen een afstand van twee kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Hierdoor is van onevenredige gezondheidsrisico's per definitie geen sprake en kan worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op het aspect geitenhouderijen.



6.8.3 Spuitzones

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn geen agrarische gronden gelegen waarbinnen gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden aangewend. Dit maakt dat een nadere toetsing aan het aspect spuitzones achterwege kan blijven in onderhavige onderbouwing.

Conclusie

Het aspect gezondheid staat niet in de weg aan het planvoornemen.

6.9 Kwaliteit van de buitenlucht

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

6.9.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)

De beoogde situatie is objectief te kwantificeren als een van de 'standaardgevallen NIBM'. Op basis van de meest actuele kaarten van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} is er geen sprake van een overschrijding van de waarden die aanvaardbaar worden geacht. De gemeente Bladel is dan ook niet aangewezen als een "aandachtsgebied" voor NO₂ en/of PM₁₀.

In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

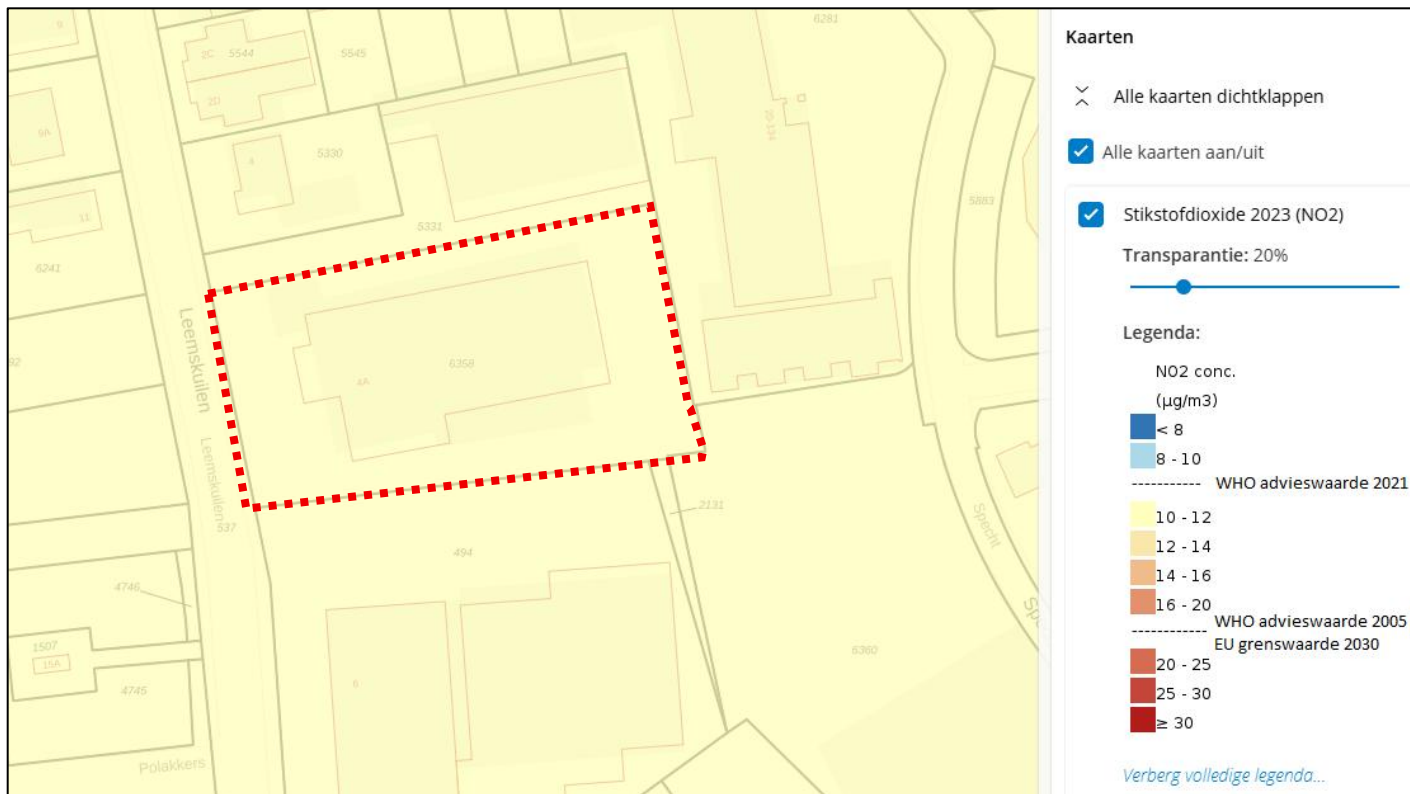
Wanneer het planvoornemen wordt vergeleken met bijvoorbeeld de uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg, kan worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

6.9.2 Blootstelling aan verontreiniging

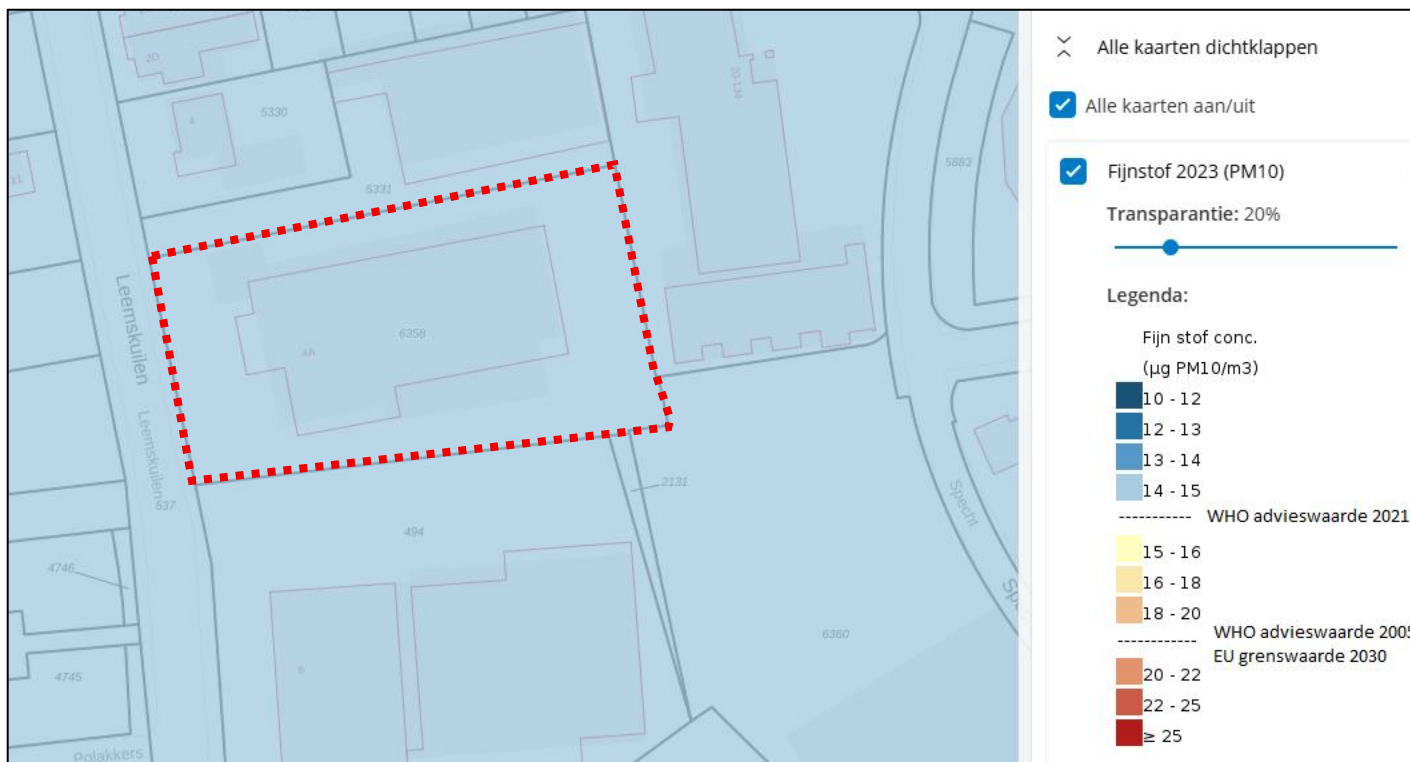
In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit. Voor onderhavig plan wordt getoetst aan de concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.



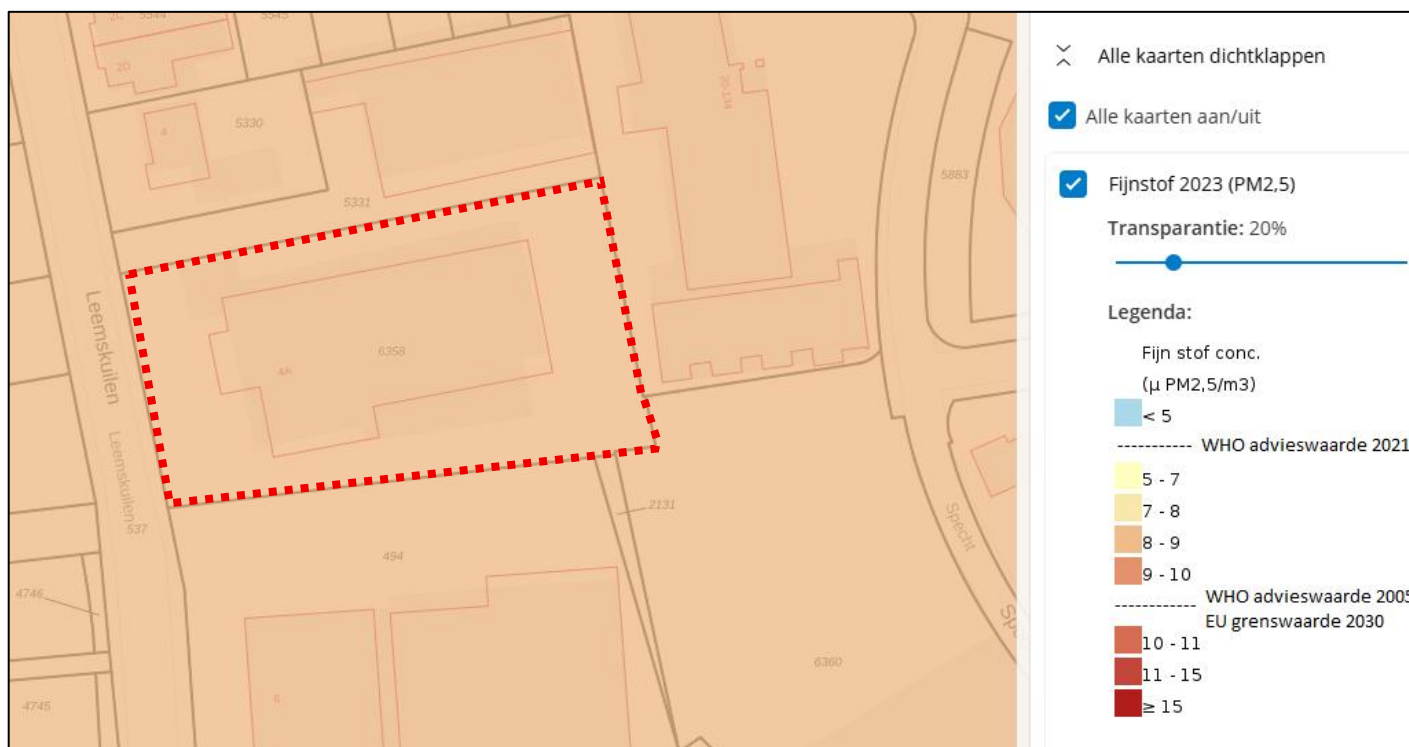
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2023).



Figuur 27: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (NO₂-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 28: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM₁₀-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 29: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie bedraagt circa 10,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaar-gemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM 10 circa 14,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en PM 2,5 circa 8,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM 10 en PM 2,5 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, respectievelijk 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, bedraagt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar is.

6.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerde groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;



- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Beoordeling

In paragraaf 6.6 vindt een nadere toetsing plaats aan geluid afkomstig vanuit industrieterreinen en andere bedrijvigheid. Verder bevindt het plangebied zich op dermate ruime afstand van een spoorweg dat van enige geluidhinder afkomstig vanuit spoorwegen geen sprake is. Dit maakt dat in deze paragraaf enkel inzicht wordt gegeven in het aspect wegverkeerslawaaï.

Het planvoornemen gaat gepaard met de planologische toevoeging van geluidsgevoelige gebouwen op grond van het Bkl voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in de hoedanigheid van woningen. Dit maakt dat inzicht gegeven dient te worden in geluidsbelasting binnen de planlocatie afkomstig vanuit wegverkeer. Het plangebied bevindt zich binnen het geluids-aandachtsgebied van de Leemskuilen. Echter, in het geval van wegen waarbij sprake is van minder dan 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal kan per definitie worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit omdat 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal als ondergrens geldt wanneer een geluidproductieplafond noodzakelijk is. Het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de Leemskuilen ter hoogte van het plangebied bedraagt circa 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal². Hierdoor bedraagt het aantal verkeersbewegingen ter plaatse nadrukkelijk minder dan 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit maakt dat ter plaatse geen geluidsproductieplafond noodzakelijk is, waardoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter illustratie zie de afbeelding in deze paragraaf.

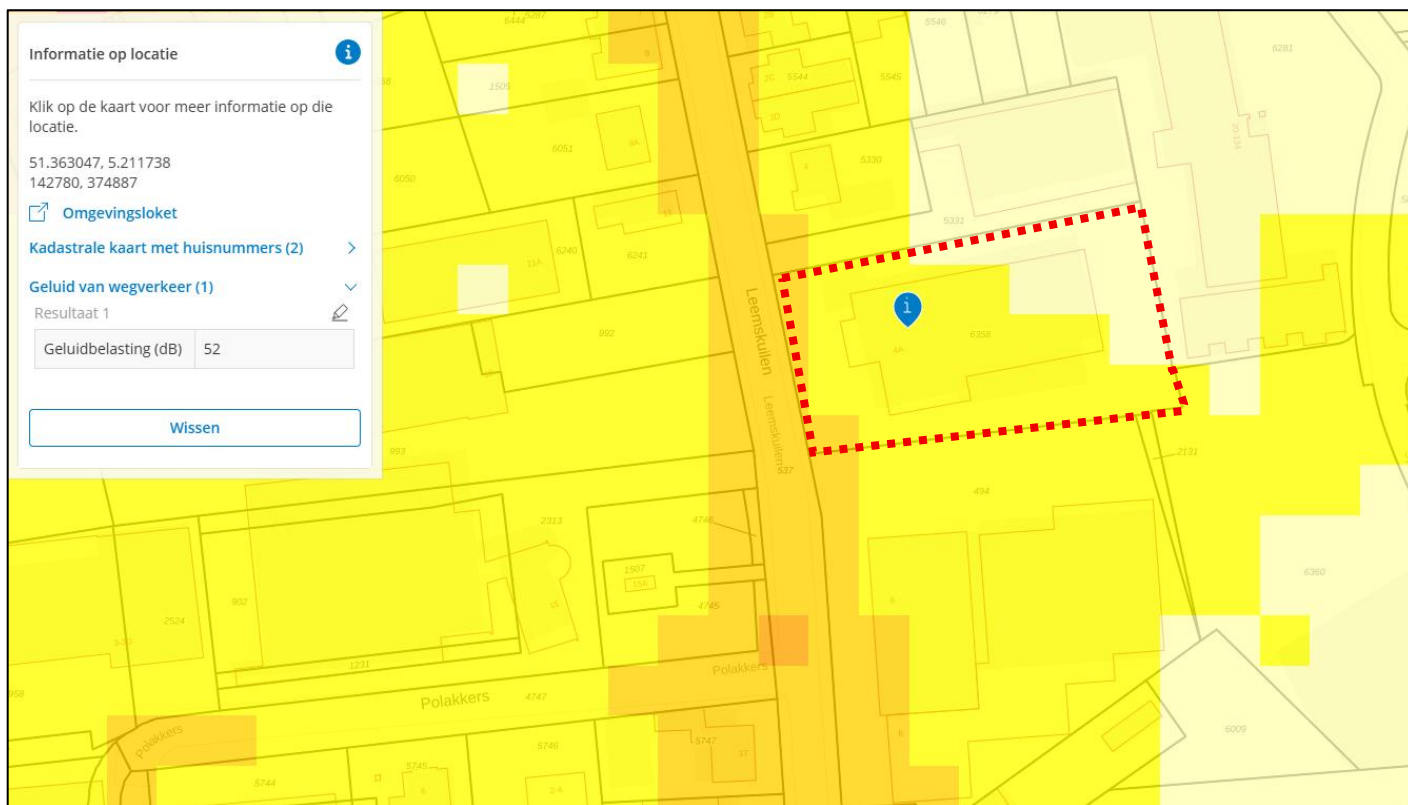


Figuur 30: Aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal

² Intensiteiten van het wegennetwerk: Brabantse verkeersmodel BBMA: <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=1827a5df85a14b74be6c0f2d582753cc>



Volledigheidshalve is in deze paragraaf een uitsnede opgenomen waarop de geluidsbelasting binnen de planlocatie afkomstig vanuit wegverkeer is weergegeven. Hieruit komt naar voren dat de geluidsbelasting ter plaatse van de uiterst westelijke gevel van het appartementencomplex circa 52 dB bedraagt. Ter plaatse van de uiterst oostelijke/noordoostelijke gevel van het appartementencomplex bedraagt de geluidsbelasting circa 49 dB. Gelet hierop wordt de standaardwaarde van 53 dB die conform het Bkl van toepassing is voor gemeentewegen nadrukkelijk niet overschreden, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het aspect geluidhinder wegverkeerslawaai. Te meer nu met standaardgevelwering sprake is van een aanvaardbaar binnenklimaat (maximaal 33 dB) conform het Bkl.



Figuur 31: Uitsnede Atlas Leefomgeving: Geluid van wegverkeer (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

6.11 Trillingen

Toetsingskader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich op aanmerkelijk ruime afstand van een spoorweg. Gezien de aard en afstand van het plangebied tot omliggende bedrijvigheid zal het aspect trillingen afkomstig vanuit bedrijvigheid tevens geen belemmering



zijn voor het planvoornemen. Derhalve kan een nadere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven in de onderhavige onderbouwing en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen.

Conclusie

Het aspect trillingen staat niet in de weg aan het planvoornemen.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5.4 de ladder voor duurzame verstedelijking. Het oogmerk van dit thema is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl is het enige artikel in deze paragraaf en heeft de titel 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand'.

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Beoordeling

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een leegstaand bedrijfsgebouw ten behoeve van een maatschappelijke functie herontwikkeld naar wonen. Dit ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 25 appartementen.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 12 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de planologische toevoeging van een 25 wooneenheden, is een en ander gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Dit betekent dat een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats dient te vinden, waarmee onder meer de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte dient te worden aangetoond. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. Hieruit komt onder meer naar voren dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Conclusie



Geconcludeerd wordt dan ook dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor een laddertoets is uitgevoerd die laat zien dat met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

6.13 Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit

In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' moet er sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. Voor wat betreft het aspect mobiliteit zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Hierbij is uitgegaan van een ligging binnen rest bebouwde kom en een verstedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'.

In de huidige situatie bevindt zich binnen de planlocatie een maatschappelijke functie waarbinnen onder meer maatschappelijke en culturele voorzieningen zijn toegestaan, alsook (para)medische doeleinden. Feitelijk werden binnen het plangebied maaltijden voor verpleeghuizen in De Kempen bereid, waarbij het bedrijfsgebouw toebehoorde tot het nabijgelegen zorgcomplex. Dergelijke bedrijvigheid, waarbij maaltijden worden bereid, is conform de kencijfers van het CROW het beste vergelijkbaar met een 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. Dergelijke bedrijvigheid gaat gepaard met maximaal 10,9 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van de omvang van het aanwezige bedrijfsgebouw van circa 1.300 m², wordt tot circa 141,7 verkeersbewegingen per etmaal gekomen.

In de beoogde situatie zijn binnen het plangebied 25 appartementen aanwezig binnen één appartementencomplex. 9 appartementen kennen een oppervlakte die groter is dan 100 m². Deze appartementen gaan gepaard met maximaal 7,8 verkeersbewegingen per etmaal per wooneenheid, waardoor tot circa 70,2 verkeersbewegingen wordt gekomen. 9 appartementen kennen een oppervlakte tussen 75 m² en 100 m². Deze appartementen gaan gepaard met maximaal 6,4 verkeersbewegingen per etmaal per wooneenheid, waardoor tot circa 57,6 verkeersbewegingen wordt gekomen. De resterende 7 appartementen kennen een oppervlakte die minder is dan 75 m². Deze appartementen gaan gepaard met maximaal 6 verkeersbewegingen per etmaal per wooneenheid, waardoor tot circa 42 verkeersbewegingen wordt gekomen. Gelet hierop wordt in de beoogde situatie in totaal tot circa 169,8 (afgerond 170) verkeersbewegingen per etmaal gekomen.

Wanneer het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie wordt afgezet tegen het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie, wordt tot de conclusie gekomen dat het planvoornemen een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft. Het gaat hierbij om een toename van circa 28 verkeersbewegingen per etmaal. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat het plangebied is gelegen aan de Leemskuilen. De Leemskuilen betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Bleijenhoek in overwegend zuidelijke richting begeeft, onder meer in de richting van diverse bedrijfspercelen en woonfuncties en vice versa. Verder bevindt de planlocatie zich op korte afstand van de Bleijenhoek, hetgeen één van de centrale verbindingswegen betreft die door de kern Bladel lopen. Daarnaast was ter plaatse van de Leemskuilen in het jaar 2019 sprake van circa 600 verkeersbewegingen per etmaal³. Uitgaande van een capaciteit van circa 800-850 motorvoertuigbewegingen (erftoegangsweg type 2, circa 5,5 meter breed), zal de maximale capaciteit met het planvoornemen niet worden overschreden. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de normale afwikkeling van het verkeer niet in het geding zal komen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vervat in de Nota parkeernormen 2025. De parkeernormen vinden zoveel als mogelijk aansluiting bij de parkeernormen, zoals die zijn gesteld in de CROW publicatie 744.

³ Staat van Mobiliteit Brabant - Intensiteiten van het netwerk



In de beoogde situatie zijn binnen het plangebied 25 appartementen aanwezig binnen één appartementencomplex, te weten 5 sociale koop-, 11 betaalbare koopappartementen en 9 appartementen in de vrije sector. Het gaat hierbij om de navolgende typen met de daarbij behorende oppervlaktes conform de CROW-publicatie:

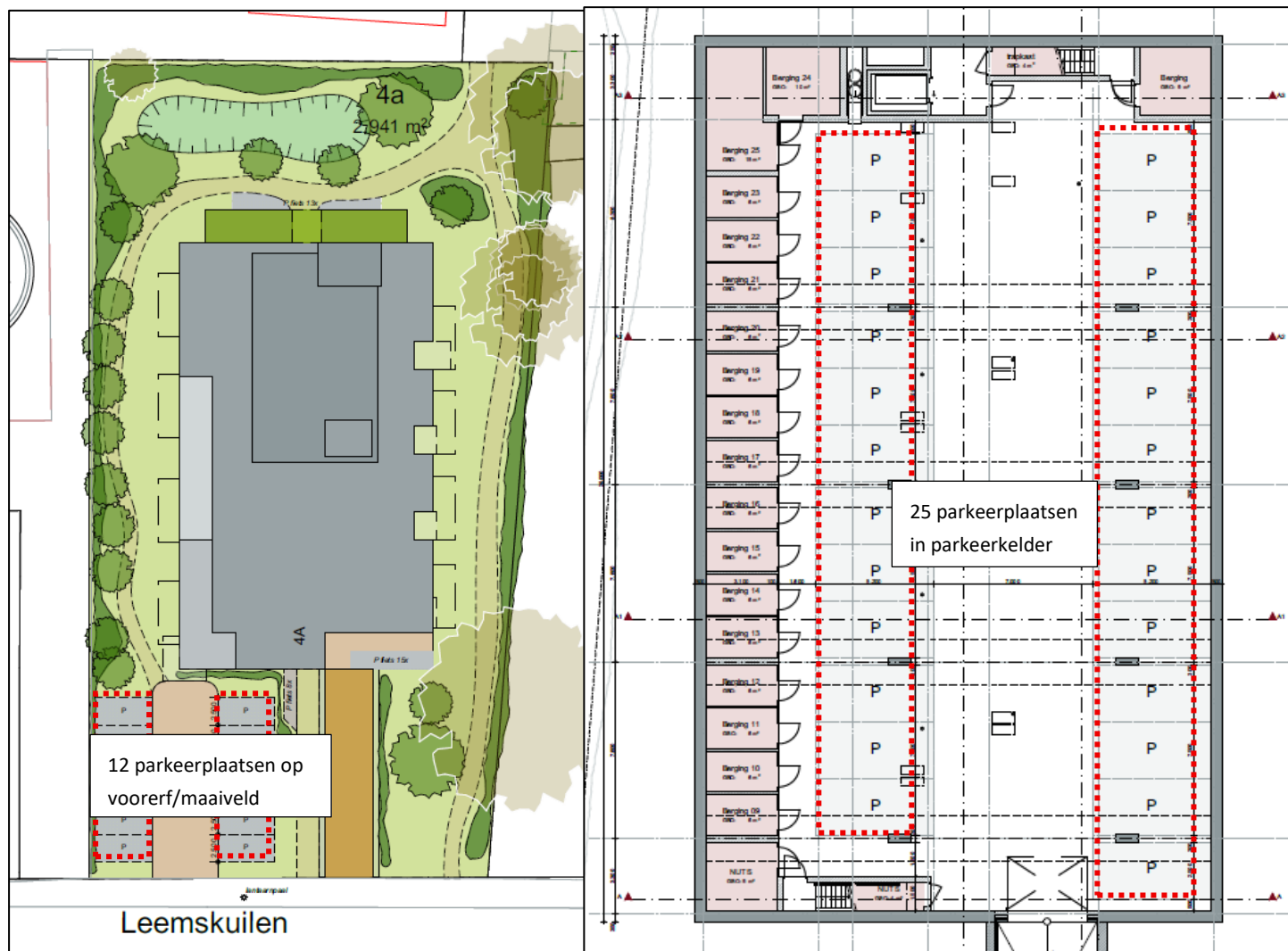
- 5 sociale koop: appartement sociale koop: Koop, app. <75 m2 bvo;
- 11 betaalbare koopappartementen: appartement betaalbaar laag: Koop, app. 75-100 m2 bvo;
- 9 appartementen in de vrije sector waarvan:
 - 4 vrije sector: penthouse/appartement betaalbaar hoog: Koop, app., >100 m2 bvo;
 - 5 vrije sector: appartement betaalbaar hoog: Koop, app., 75-100 m2 bvo.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend aan de hand van de geldende parkeernormen en het gemeentelijk parkeerbeleid. Een en ander laat zien dat sprake is van een totale parkeerbehoefte van 41 parkeerplaatsen.

Woningtype:	Categorie parkeernorm:	Aantal woningen:	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Penthouse/App. Betaalbaar hoog	Koop, app., >100 m2 bvo	4	2	8
App. Betaalbaar hoog	Koop, app., 75-100 m2 bvo	5	1,6	8
App. Betaalbaar laag	Koop, app. 75-100 m2 bvo	11	1,6	17,6
App. Sociale koop	Koop, app. <75 m2 bvo	5	1,5	7,5
Totaal:		25		41,1

Tabel 3: Berekende parkeerbehoefte (auto's)

Gelet hierop wordt in de beoogde situatie tot een totale parkeerbehoefte van 41 parkeerplaatsen gekomen. Binnen de planlocatie worden in zijn totaliteit 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Circa 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen een ondergrondse parkeervoorziening en de resterende 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het beoogde appartementencomplex. Ter illustratie zie onderstaande uitsnede van de situatieschets waarop de indicatieve situering van parkeerplaatsen is aangeduid.



Figuur 32: Uitsnede situatieschets met weergave parkeerplaatsen (parkeerplaatsen zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)

Om te bepalen of met de beoogde 37 parkeerplaatsen parkeren volledig op eigen terrein kan worden opgelost en geen aanspraak gemaakt hoeft te worden op parkeren in openbaar gebied is gerekend met aanwezigheidspercentages. Een en ander is in de tabel in deze paragraaf opgenomen. In de berekening met de aanwezigheidspercentages zijn de parkeerplaatsen in de parkeerkelder buiten beschouwing gelaten en in mindering gebracht op het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bewoners. Dit aangezien de parkeerplaatsen in de parkeerkelder niet voor openbaar gebruik zijn en volledig worden toegewezen aan de bewoners. Gelet hierop is ter plaatse van de parkeerkelder geen dubbelgebruik mogelijk, waardoor deze niet zijn meegenomen in de berekening met de aanwezigheidspercentages en in mindering zijn gebracht op het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bezoekers. Op deze manier is verzekerd dat enkel wordt gerekend met aanwezigheidspercentages voor openbare parkeerplaatsen.

	Werk- dag ochtend	Werk- dag middag	werk- dag avond	Werk- dag nacht	koop- avond	vrijdag middag	vrijdag avond	zater- dag middag	zater- dag avond	zondag middag
Woningen bewoners	60%	60%	90%	100%		70%	80%	75%	80%	75%



Woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%
Woningen bewoners	0,00	0,00	7,49	11,10	0,00	0,27	3,88	2,08	3,88	2,08
Woningen bezoekers	2,00	2,50	3,75	0,00	3,50	3,00	5,00	5,00	5,00	4,50
Totaal:	2,00	2,50	11,24	11,10	3,50	3,27	8,88	7,08	8,88	6,58

Tabel 4: Berekende parkeerbehoefte aan de hand van aanwezigheidspercentages

Bovenstaande tabel laat zien dat op een werkdag in de avond en op een werkdag in de nacht de grootste parkeerbehoefte bestaat van circa 11,24 parkeerplaatsen voor parkeren voor openbaar gebruik. Gelet hierop wordt met de beoogde 12 parkeerplaatsen op het voorerf en op maaiveldniveau toegekomen aan de parkeerbehoefte voor parkeren voor openbaar gebruik. In combinatie met de 25 parkeerplaatsen in de parkeerkelder die worden toegewezen aan bewoners wordt hiermee volledig tegemoet gekomen aan de parkeerbehoefte. Dit maakt dat parkeren met het planvoornemen volledig op eigen terrein wordt opgelost en geen aanspraak wordt gemaakt op parkeren in openbaar gebied.

Verder zijn in de Nota parkeernormen 2025 tevens fietsparkeernormen opgenomen. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor fietsen berekend aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid. Een en ander laat zien dat sprake is van een totale parkeerbehoefte van 111 parkeerplaatsen voor fietsen.

Woningtype:	Categorie parkeernorm:	Aantal woningen:	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Penthouse	Koop, app., >100 m2 bvo	4	5,25	21
App. Betaalbaar hoog	Koop, app., 75-100 m2 bvo	5	4,5	22,5
App. Betaalbaar laag	Koop, app. 75-100 m2 bvo	11	4,5	49,5
App. Sociale koop	Koop, app. <75 m2 bvo	5	3,5	17,5
Totaal:		25		110,5

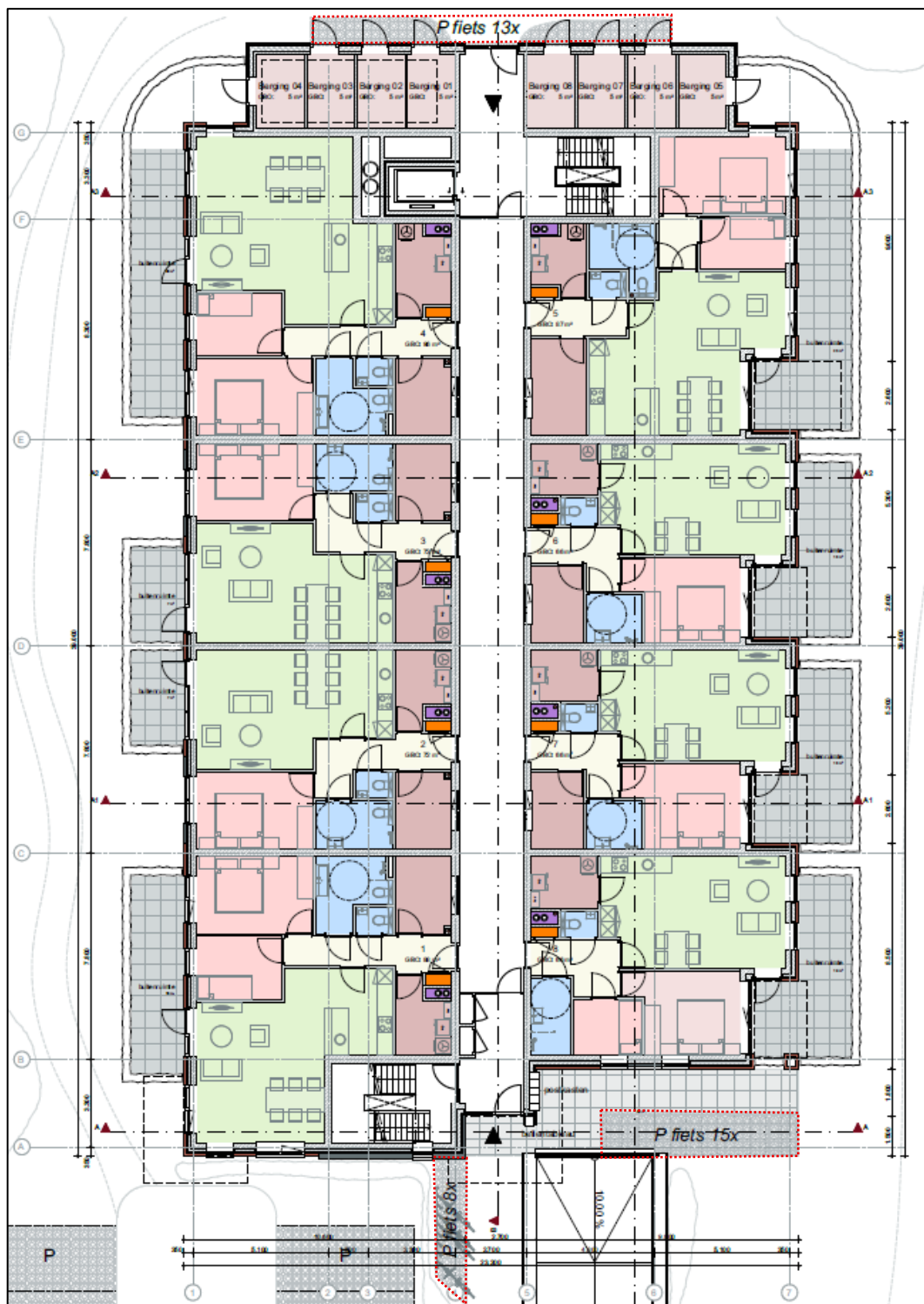
Tabel 5: Berekende parkeerbehoefte (fietsen)

Binnen de planlocatie zullen minstens 111 parkeerplaatsen voor fietsen aanwezig zijn. Hierbij dient opgemerkt te worden dat iedere wooneenheid over een berging beschikt. In deze bergingen kunnen minimaal 3 fietsen worden gestald, waardoor tot 75 parkeerplaatsen voor fietsen wordt gekomen. De overige 36 parkeerplaatsen voor fietsen worden ter plaatse van de buitenruimte en nabij de entree van het appartementencomplex op de begane grond gerealiseerd. Het gaat hierbij om:

- 15 parkeerplaatsen voor fietsen rechts van de hoofdingang;
- 8 parkeerplaatsen voor fietsen aan de voorzijde van de hoofdingang;
- 13 parkeerplaatsen voor fietsen bij de ingang aan de achterzijde (10 meter breed).



Gelet hierop wordt fietsparkeren volledig op eigen terrein opgelost. Bovendien zal het aspect fietsparkeren bij een nadere planvorming, te weten bij de bouwactiviteit, nader worden uitgewerkt. In deze paragraaf is een uitsnede van de plattegrond van de begane grond opgenomen waarop de fietsparkeerplaatsen zijn aangeduid.



Figuur 33: Plattegrond begane grond met fietsparkeerplaatsen voorzien van een rode omlijning



Daar komt bij dat de realisatie van voldoende parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsen tevens als voorwaarde in de beschikking van de onderhavige omgevingsvergunning zal worden opgenomen. Hierdoor is verzekerd dat binnen de planlocatie voldoende parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsen worden aangelegd en duurzaam in stand worden gehouden. Dit maakt dat met het planvoornemen en de onderhavige procedure sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De aspecten 'mobiliteit' en 'parkeren' staan het planvoornemen niet in de weg.

6.14 Natuur

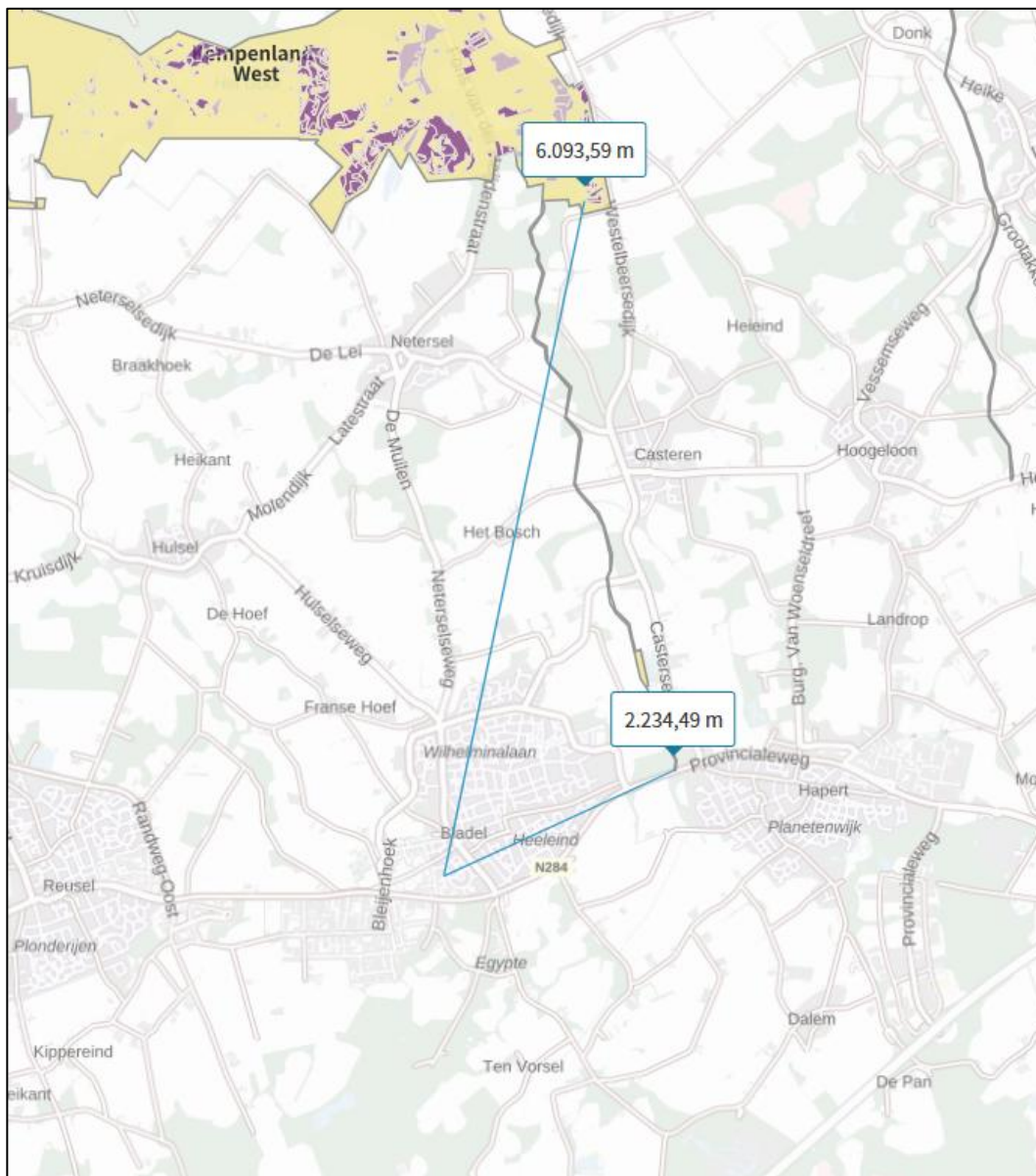
Toetsingskader

Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Derhalve wordt in het onderstaande getoetst aan de voormalige Wnb.

Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West ligt op een kortste afstand van circa 2.234 meter in overwegend oostelijke/noordoostelijke richting. De afstand tot aan het dichtstbijzijnde voor een stikstofgevoelige habitat binnen het Natura 2000-gebied Kempenland-West ligt op een kortste afstand van circa 6.094 meter in overwegend noordoostelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 34: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden

Referentiesituatie

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase en de gebruiksfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Na aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is ervoor gekozen om hierbij geen referentiesituatie te hanteren. Een al dan niet noodzakelijke omgevingsvergunning 'Natura 2000-activiteit' wordt indien nodig separaat aangevraagd en is niet onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag.

Aanlegfase

Verkeersbewegingen

Voor de aanlegfase (bouwfase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Hierbij is uitgegaan van de navolgende verkeersbewegingen (hierbij is uitgegaan van een verdeling van 50% via route 1 en 50% via route 2):



- 800 lichte verkeersbewegingen (bestelbussen/personeel/aannemer);
- 224 middelzware verkeersbewegingen (bakwagens/bodediensten);
- 208 zware verkeersbewegingen (vrachtwagens (o.a. t.b.v. aanvoer zand)/betonstorters, etc.).

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven zijn er 208 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 208 = 62,4 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2019) een emissie van 0,9288 gr. NH₃ en 111,1356 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$62,4 \times 0,0009288 \text{ kg} = 0,5796 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$62,4 \times 0,1111356 \text{ kg} = 6,935 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$

Verder dient tevens rekening gehouden te worden met koude starts als gevolg van licht verkeer gedurende de aanlegfase. Het gaat hierbij om in totaal 800 koude starts per jaar. Een en ander gebaseerd op 800 lichte verkeersbewegingen gedurende de bouwphase met één koude start per verkeersbeweging.

Inzet mobiele werktuigen

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen is als volgt:

Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uitreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Graafmachines Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	5.862 l/j 352 l/j	300 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	33,0 kg/j 1,4 kg/j
Betonstorters/-pomp Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3.185 l/j 191 l/j	163 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	18,1 kg/j 0,8 kg/j
mini-gravers Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	699 l/j 31 l/j	516 u/j	<u>2,5 m</u> <u>0,011 MW</u>	<u>0,4 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	11,4 kg/j 0,2 kg/j
Hijskranen Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	980 l/j 59 l/j	160 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	6,0 kg/j 0,2 kg/j
Verreikers Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j 50 l/j	80 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	5,1 kg/j 0,2 kg/j

Figuur 35: Ingevoerde parameter mobiele werktuigen

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen kan worden onderverdeeld in een aantal fasen. Het gaat hierbij om: het bouwrijp maken, de bouwphase en de woonrijfphase. Per fase wordt in het onderstaande de ureninzet illustratief en kort benoemd. Een en ander zal bij een verdere planvorming, te weten bij de bouwactiviteit (het project) voorzien worden van een nadere uitwerking.



Activiteit	Bouwtijd	Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (KW)	Draaiuren
Bouwrijp maken	1 maand	Graafmachine	Va. 2015	Diesel	200	246
Bouwfase	9 maanden	Betonstorters/-pompen	Va. 2015	Diesel	200	163
		Hijskranen	Va. 2015	Diesel	200	160
		Verreikers	Va. 2015	Diesel	200	80
Woonrijpfase	1 maand	Graafmachine	Va. 2015	Diesel	200	54
		Minigravers	Va. 2015	Diesel	60	112

Activiteit	Werktuig	Brandstof-verbruik per uur	Tot. brandstof-verbruik	AdBlue (liters)	Totale emissie (kg Nox/j)	Totale emissie kg (NH3/j)
Bouwrijp maken	Graafmachine	19,54	4.963	289	27,94	1,19
Bouwfase	Betonstorters/-pompen	19,54	3.185	191	18,1	0,8
	Hijskranen	19,54	980	68	1,9	0,2
	Verreikers	10,5	840	25	16,6	0,2
Woonrijpfase	Graafmachine	19,54	899	36	5,06	0,21
	Minigravers	6,24	699	31	11,4	0,2

Brandstofverbruik

Ten aanzien van de inzet van mobiele werktuigen is vanuit een worst-case benadering uitgegaan van de inzet van graafmachines, betonstorters/-pompen, minigravers, hijskranen en verreikers. De berekening van het brandstofverbruik is gebaseerd op relevante kengetallen van het TNO. Bij het bepalen van de ureninzet, het brandstofverbruik en de bouwtijd is rekening gehouden met de aard en omvang van het bouwplan met bijbehorende werkzaamheden, zoals aanleg van infra, etc. Voor wat betreft de bouwtijd wordt uitgegaan van de omstandigheid dat een en ander één jaar in beslag zal nemen, zoals hiervoor reeds is aangegeven. In onderstaande afbeeldingen is een gebruikelijke formule weergegeven.



$$B = (F_v + F_e) * P_{max} * R$$

B: Het brandstofverbruik in [L/u]
 F_v: Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021¹).
 NB. onder meer afhankelijk van F_e, F_v+F_e kan nooit groter dan 1 zijn.
 F_e: De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.
 P_{max}: Het maximale vermogen van het werktuig [kW]
 R: Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021¹)

In het geval dat er geen goed beeld is van de inzet en er slechts gewerkt wordt met een grove schatting kan de formule uit 8.4 gebruikt worden.

Draaiuren en brandstofverbruik
 Het aantal draaiuren of brandstofverbruik berekend u met de zelfde formule als in 1.1 gegeven.

$$D = \frac{LBPJ}{B}$$

of

$$LBPJ = D * B$$

Waarin:
 LBPJ: Brandstofverbruik [liter/jaar]
 D: Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]
 B: Het brandstofverbruik in [L/u], zoals bepaald in 8.5.1

Figuur 36: Gehanteerde formule brandstofverbruik

Inzet van Adblue

De inzet van Adblue is bepaald aan de hand van het normale (gemiddelde) AdBlueverbruik dat in het AUB rapport van TNO staat. Dit aangezien de exacte gegevens van het AdBlueverbruik niet bekend zijn. Voor de mobiele werktuigen geldt 6% van het dieselverbruik.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Gebruiksfase

Ook is voor wat betreft de gebruiksfase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hierbij zijn ten aanzien van de gebruiksfase de volgende aannames gedaan:

- Beoogde woningen gasloos;
- 170 verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in alle richtingen) (voor een nadere motivatie zie paragraaf 6.13);
- 89 koude starts per etmaal als gevolg van licht verkeer. Gebaseerd op 25 woningen met elk 2 koude starts per dag en 39 parkeerplaatsen met elk 1 koude start per dag gelet op eventuele bezoekers.

Deze berekening laat zien dat de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect natuur staat niet in de weg aan het planvoornemen.

6.15 Flora en fauna

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat géén instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden.



Dit vergt doorgaans onderzoek afhankelijk van de omvang van het plan. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Een voorbeeld is een woningbouwontwikkeling. Deze kan tot gevolg hebben dat planten en dieren op de ontwikkellocatie verdwijnen, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen, aanleggen van verharding, het rooien van bomen en het dempen van sloten.

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand pand ten behoeve van een maatschappelijke functie herontwikkeld naar wonen teneinde de realisatie van een appartementencomplex met aanhorigheden mogelijk te maken. In beginsel is het voorkomen van beschermde soorten binnen het plangebied niet te verwachten. Dit vanwege de ligging binnen een bedrijventerrein, het (planologisch toegestane) intensieve gebruik binnen en rondom het plangebied en gelet op het feit dat het plangebied nagenoeg volledig is bebouwd c.q. verhard. Echter, nu met de beoogde ontwikkeling tevens sloopwerkzaamheden zijn voorzien, kan niet met zekerheid geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling per definitie niet van negatieve invloed is op eventueel voorkomende beschermde soorten. Derhalve is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De complete quickscan flora en fauna is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de conclusies (*in cursief*) weergegeven.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn effecten met negatieve invloed op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied niet volledig uit te sluiten.

De ruigte in het plangebied kan een essentieel leefgebied vormen voor de steenmarter door het bieden van schuilplaatsen en foerageergebieden. Aangezien deze ruigte volledig zal verdwijnen en dergelijke habitats schaars zijn in de omgeving, kunnen negatieve effecten zoals verlies van leefgebied en verstoring niet worden uitgesloten. Om deze redenen is nader onderzoek naar de functie van de ruigte noodzakelijk. De methodiek voor het onderzoek van de steenmarter zal gebaseerd worden op het Kennisdocument Kleine marterachtigen 2024.

Er zijn geen mogelijkheden voor verblijf- of nestenplaatsen voor vleermuizen en jaarrond beschermde vogelsoorten. Het gebouw is opgebouwd uit sandwichpanelen die strak op elkaar aansluiten en er zijn geen openingen of kieren in de gevels. De dakranden sluiten eveneens strak aan en het dak zelf biedt geen mogelijkheden door de constructie. Ook sluiten alle ramen en deuren goed aan op de gevels en verkeren deze in goede staat, zonder beschadigingen of openingen.

Er zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op overige soortgroepen en hun functioneel leefgebied.



Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. De eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden dient aangetoond of uitgesloten te worden met een Aerius-berekening.

Gelet op de conclusie uit de quickscan flora en fauna is een nader onderzoek naar steenmarters uitgevoerd. Het complete nadere onderzoek naar steenmarters is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de conclusies (*in cursief*) weergegeven.

Uitgevoerd onderzoek van augustus tot en met oktober 2025 leidt tot de conclusie dat er met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten te verwachten zijn op steenmarters en dat overtreding van de Omgevingswet met betrekking tot deze soort niet aan de orde is, wanneer de lijnvormige bosschage met onderbegroeiing ten zuiden van het plangebied behouden blijft. Dit omdat deze groenstructuur een belangrijke verbindingroute is voor steenmarters.

Mocht alsnog besloten worden de bosschage en/of de gehele onderbegroeiing te verwijderen kan dit wel overtreding van de Omgevingswet tot gevolg hebben. Er dient dan door een ecologisch deskundige een activiteitenplan en een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld om negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken. Daarna kan een vergunningaanvraag worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Nu de lijnvormige bosschage met onderbegroeiing ten zuiden van het plangebied in beginsel behouden blijft, zijn geen negatieve effecten te verwachten. Mocht alsnog besloten worden om de bosschage te verwijderen zal een activiteitenplan en een ecologisch werkprotocol worden opgesteld. Gelet hierop staat het aspect flora en fauna niet in de weg aan het planvoornemen en is met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen nemen om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Het aspect ‘flora- en fauna’ staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

6.16 Waarborgen van de veiligheid



De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.
-

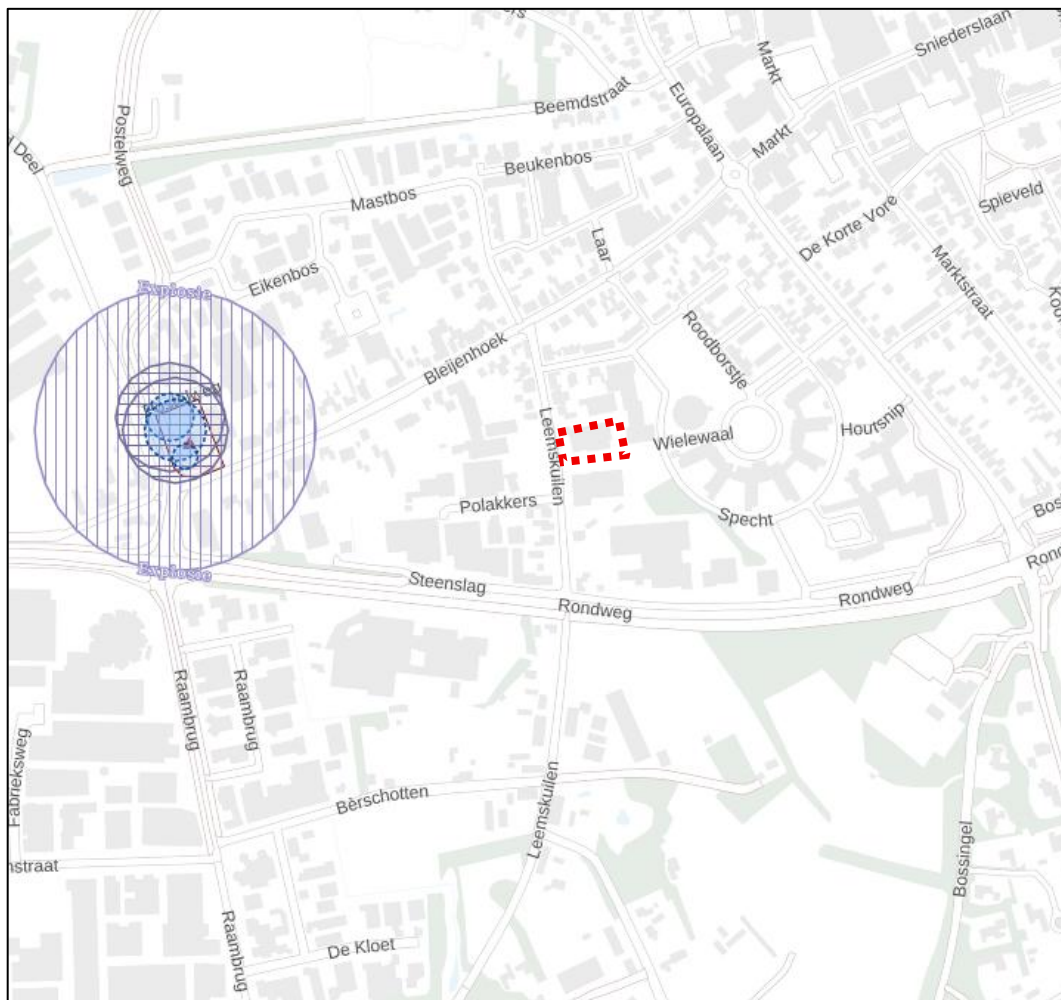
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

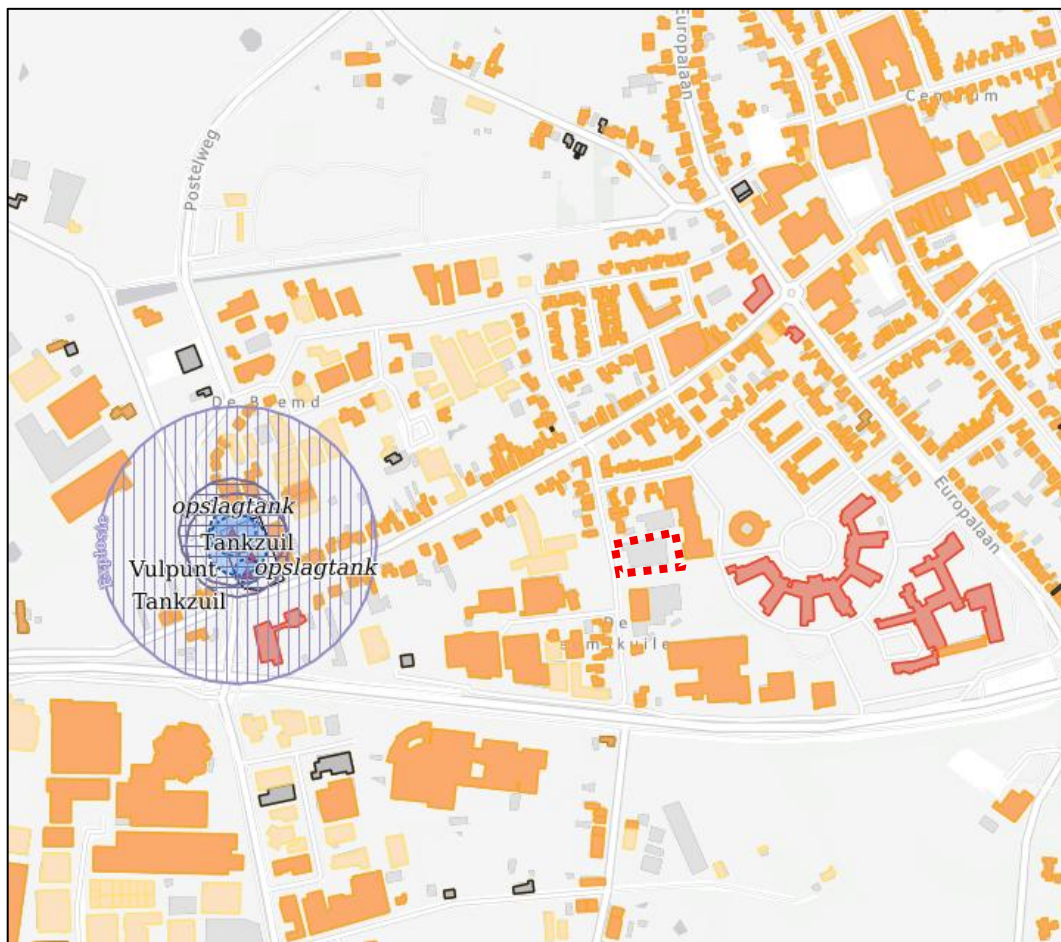
- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Beoordeling

De planlocatie is, zoals weergegeven in de afbeeldingen in deze paragraaf, niet gelegen in een aandachtsgebied of PR-contour van een risicobron en/of een transportroute. Wel bevindt zich in de nabijheid van de planlocatie één risicobron. Het gaat hierbij om een LPG-tankstation aan de Bleijenhoek 79 te Bladel met bijbehorend explosie-, brandaandachtsgebied en PR10-6 contour. De planlocatie is ruimschoots buiten de aandachtsgebieden en PR-contour is gelegen.



Figuur 37 Uitsnede Atlas leefomgeving: externe veiligheid (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 38 Uitsnede Risicokaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico moet doorlopen worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen dient plaats te vinden indien een plangebied binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Het aspect 'waarborgen van de veiligheid' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.



6.17 Licht en windhinder

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot licht en windhinder anders dan de instructieregels in § 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat geen instructieregels voor licht-hinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Bal.

Beoordeling

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van kassen en windturbines. Een verder uitwerking wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'licht en windhinder' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.



7. TE DOORLOPEN VERGUNNINGPROCEDURE

Voor een bopa geldt doorgaans de reguliere procedure. Om te bepalen of in casu bindend advies van de gemeenteraad van de gemeente Bladel is vereist, is de door de gemeenteraad vastgestelde 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bladel 2024' geraadpleegd. Een en ander laat zien dat binnen de bebouwde kom in het geval meer dan 11 woningen worden toegevoegd bindend advies van de gemeenteraad benodigd is. Nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de planologische toevoeging en realisatie van een 25 appartementen, is bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

P.M. DATUM BINDEND ADVIES.



8. PARTICIPATIE

8.1 Participatie omgeving

Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is in casu voor wat betreft participatie gekozen voor een omgevingsdialoog. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren kenbaar te maken. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn gedeeld met de gemeente Bladel.



9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden ten behoeve van het planvoornemen en voor het opstellen van de benodigde stukken voor de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit komen voor rekening komen van de initiatiefnemer.

9.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Bladel draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van nadeelcompensatie.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Immers, nu in casu sprake is van een bouwplan conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de gemeente Bladel hiertoe ook verplicht. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



10. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om een voormalig bedrijfspand en vrijgekomen locatie met een maatschappelijke functie te herontwikkelen naar wonen. Dit ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 25 appartementen voor onder meer starters en senioren, waaronder sociale koop- en betaalbare koopappartementen.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) van het Omgevingsplan gemeente Bladel afgevoerd te worden. Middels onderhavige onderbouwing is onder meer aan de hand van een toetsing aan relevant beleid en relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving en het milieu uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



11. BIJLAGEN

- 11.1 Bijlage 1 Principeakkoord;**
- 11.2 Bijlage 2 Situatieschets;**
- 11.3 Bijlage 3 Plattegrond begane grond en kelder;**
- 11.4 Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan;**
- 11.5 Bijlage 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek;**
- 11.6 Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek;**
- 11.7 Bijlage 7 PVA booronderzoek;**
- 11.8 Bijlage 8 Ladder voor duurzame verstedelijking;**
- 11.9 Bijlage 9 AERIUS-berekening aanlegfase;**
- 11.10 Bijlage 10 AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 11.11 Bijlage 11 Quicksan flora en fauna;**
- 11.12 Bijlage 12 Nader onderzoek steenmarter;**
- 11.13 Bijlage 13 Verslag omgevingsdialoog.**